GUÍA DE ACCESO AL PRÉSTAMO HIPOTECARIO



El Banco de España difunde todos sus informes
y publicaciones periódicas a través de la red Internet
en la dirección http://www.bde.es.

Versión julio 2013

Imprenta del Banco de España

GUÍA DE ACCESO AL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

ÍNDICE

Presentación

La presente guía se ha elaborado siguiendo el mandato contenido en el artículo 20 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios —y en la disposición adicional tercera de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social— que establece que el Banco de España elaborará esta guía «con la finalidad de que quienes demanden servicios bancarios de préstamo hipotecario dispongan, con carácter previo a la formalización de los mismos, de información adecuada para adoptar sus decisiones de financiación».

En general, la figura del crédito o préstamo hipotecario es muy amplia y puede comprender distintas modalidades, tanto en lo que se refiere al objeto sobre el que recae la hipoteca (un piso, un solar, un local de negocios, etc.) como en lo relativo al prestamista (un banco, una empresa no financiera, un particular, etc.) o al prestatario (una persona física, un empresario, un profesional en el ejercicio de su actividad). Sin embargo, la finalidad de la presente guía no es abarcar todos esos supuestos, sino principalmente aquellos en los que:

- el prestamista sea una entidad de crédito (principalmente bancos, cajas de ahorros y cooperativas de crédito) y el prestatario sea una persona física; y
- la hipoteca recaiga sobre una vivienda o la finalidad del préstamo sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir, así como la subrogación de préstamos de promotor.

Por lo demás, la guía es gratuita y debe estar disponible en todos los establecimientos comerciales y en las páginas electrónicas de las entidades de crédito, así como en la página electrónica del Banco de España.

En las páginas de Internet del Banco de España (Portal del Cliente Bancario) podrá ampliar la información básica contenida en esta guía (www.bde.es/clientebanca/home.htm).

1 Los préstamos y los créditos hipotecarios

1.1 Introducción

La adquisición de la vivienda probablemente será una de las operaciones económicas más importantes que una persona realiza a lo largo de su vida. Para poder llevar a cabo esa compra que, normalmente, será de elevado importe, será necesario solicitar un préstamo o un crédito, salvo que el comprador tenga ahorros para hacer frente al pago, que normalmente estará garantizado con una hipoteca sobre la vivienda en cuestión.

Siendo una operación de tanta importancia, es fundamental que quienes vayan a solicitar un préstamo o un crédito hipotecario dispongan de información suficiente para conocer las características básicas de estas operaciones, tanto para poder comparar ofertas y elegir la más interesante para sus necesidades como para ser consciente de las obligaciones que está asumiendo al contratarla.

Aunque en nuestro país la gran mayoría de los préstamos y créditos hipotecarios se contratan con entidades supervisadas por el Banco de España (bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito o establecimientos financieros de crédito), otros prestamistas, distintos de esas entidades y no sujetos a la vigilancia del Banco de España, también pueden ofrecer al público préstamos o créditos hipotecarios. Igualmente, puede ocurrir que intervenga un intermediario de crédito, cuya función consiste en presentar, proponer o realizar los trabajos preparatorios para la celebración de los mencionados contratos entre el prestamista y el prestatario.

La regulación sobre protección del cliente financiero en el caso de contratación de préstamos y créditos hipotecarios con entidades de crédito (bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito y establecimientos financieros de crédito) se encuentra en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, y en la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.

Sin embargo, cuando se contrata con un prestamista que no es una entidad de crédito, al igual que cuando en la operación interviene un intermediario de crédito, la normativa aplicable es la contenida en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, y en el Real Decreto 106/2011, de 28 de enero, por el que se desarrolla aquella.

Esta guía no se ocupa de las cuestiones referidas a la compraventa de la vivienda. En las páginas de Internet del Portal de Educación Financiera, creado conjuntamente por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y el Banco de España (http://www.finanzasparatodos.es/), encontrará el lector informaciones prácticas sobre la compraventa de una vivienda que pueden ser de utilidad.

1.2 Características

Cuando se trata de un préstamo o crédito de importe elevado, como es el caso de la financiación de una vivienda, hay dos elementos importantes a tener en cuenta: el precio del dinero que se presta (el tipo de interés) y el plazo de devolución.

Los préstamos hipotecarios son, generalmente, préstamos a largo plazo que tienen una garantía especial para la entidad bancaria que lo concede, y por eso tienen un tipo de interés inferior al de otros tipos de financiación que no disponen de esta garantía.

Estos préstamos, como se ha dicho, tienen para la entidad que los concede una garantía adicional a la personal de cualquier otro préstamo: la propia vivienda, que se *hipoteca* a favor de la entidad bancaria (de ahí su nombre de «préstamos hipotecarios»). En caso de que el cliente incumpla sus compromisos de pago, la entidad puede pedir su ejecución —subasta— para recuperar la suma prestada pendiente de devolución, los intereses no pagados y los intereses de demora y gastos del impago, perdiendo el cliente la propiedad de su vivienda. No obstante, con ello la deuda no siempre queda saldada.

1.3 Finalidad y tipologías

La finalidad principal del préstamo hipotecario suele ser la adquisición de una vivienda (un inmueble), aunque también puede dirigirse a financiar su construcción, ampliación o rehabilitación. El inmueble puede estar destinado a vivienda habitual —como sucede en la mayoría de los casos— o a segunda residencia, o bien puede tener uso comercial —oficinas, locales—. La financiación también puede tener como finalidad la adquisición de terrenos, promociones inmobiliarias, etc.

En ocasiones, los préstamos hipotecarios se conceden con otras finalidades, como aumentar la disponibilidad de dinero del solicitante con el fin de adquirir bienes de consumo, o bien para reestructurar en un único préstamo las deudas vigentes de otros préstamos anteriores. Para ello, el propietario de una vivienda la ofrece en garantía a una entidad para acceder de ese modo a un préstamo, normalmente en mejores condiciones de precio (interés) que las existentes para otros tipos de financiación que no exijan una garantía de este tipo, o bien para reestructurar su deuda global facilitando su liquidación a largo plazo, con lo que las situaciones de dificultad económica transitoria pueden mejorar a corto plazo.

En ambos casos, si bien la operación puede parecer atractiva a primera vista, hay que tener en cuenta otros factores para una adecuada valoración de la operación a contratar: i) que se está garantizando la devolución del préstamo con un inmueble que podría perderse en caso de impago; ii) los mayores gastos de formalización de un préstamo hipotecario respecto a los de uno personal, y iii) los mayores plazos de los préstamos hipotecarios, que en el caso de ser usados para la financiación de bienes de consumo podrían superar la vida útil del bien adquirido.

1.4 Préstamos y créditos

Aunque préstamo y crédito son operaciones distintas, en esta guía nos centraremos en los préstamos, al ser más habituales los préstamos hipotecarios que los créditos hipotecarios, si bien la mayor parte del contenido de esta guía es aplicable a ambos.

Comenzaremos diciendo que un préstamo es un producto bancario que permite al cliente (que en términos mercantiles se denomina «prestatario») recibir una determinada cantidad de dinero (el denominado «capital» o «principal del préstamo») de una entidad (el prestamista), con el compromiso de devolver dicha cantidad y los intereses correspondientes, habitualmente mediante pagos periódicos (las llamadas cuotas).

Por su parte, un crédito es un producto bancario que permite al cliente (llamado en términos mercantiles «acreditado») ir disponiendo del dinero facilitado por la entidad (acreedora) a medida que lo vaya necesitando, en cualquier cantidad hasta una determinada cuantía (límite del crédito pactado) y en cualquier momento durante el plazo de tiempo acordado. El cliente deberá devolver la cuantía dispuesta, así como los intereses y las comisiones bancarias, en los plazos acordados, si bien también puede devolver parcial o totalmente el importe dispuesto antes de su vencimiento, pudiendo volver a disponer de ese importe en futuras ocasiones durante la vida del crédito, si así se ha pactado.

2.1 La garantía hipotecaria

Una característica propia de los préstamos hipotecarios es la garantía específica, adicional a la personal, que se pone a disposición de la entidad prestamista, y que, normalmente, es el propio inmueble (vivienda). La existencia de la garantía hipotecaria permite que la entidad de crédito ofrezca un plazo dilatado de devolución y un precio (tipo de interés) inferior a otras financiaciones, pero tiene como contrapartida la posibilidad de que la entidad, en caso de impago, cobre la deuda (toda o parte) mediante la venta de la vivienda o la ejecución de la garantía hipotecaria.

No obstante, durante la vida del préstamo la vivienda hipotecada es, a todos los efectos, propiedad del cliente (prestatario), quien podrá venderla, alquilarla o incluso volverla a hipotecar, siempre que el prestamista no sea perjudicado por alguna de estas operaciones, que en algún caso podrá limitar, pero no prohibir.

En todo caso, en la escritura (novedad introducida por la Ley 1/2013) deberá constar el carácter habitual o no de la vivienda, lo que puede tener transcendencia no solamente fiscal —dependiendo de la legislación vigente en cada momento—, sino también, en caso de impago, a la hora de la ejecución de la garantía hipotecaria.

2.2 La responsabilidad universal del deudor y la dación en pago

De todos modos, es importante saber que en la mayor parte de los préstamos o créditos hipotecarios la garantía hipotecaria no limita la responsabilidad del deudor al valor de la vivienda. Con carácter general, si, como consecuencia del impago, se ejecuta la garantía hipotecaria, es decir, la vivienda (véase apartado 2.3) y los fondos obtenidos con la venta de esa garantía no saldan totalmente la deuda, la entidad de crédito podrá iniciar actuaciones contra otros bienes del deudor con objeto de intentar recuperar el resto de la deuda pendiente de cobro. Ello es así en virtud del denominado «principio de responsabilidad universal» establecido en el artículo 1911 del Código Civil, conforme al cual el deudor responde con todos sus bienes presentes y futuros en tanto que la deuda no esté totalmente satisfecha.

No obstante, existen dos supuestos en los que el principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor no resulta de aplicación: i) cuando las partes hayan pactado expresamente en la escritura del préstamo la limitación de la garantía hipotecaria al valor de la vivienda (véase apartado 11.1 de esta guía), y ii) cuando la entidad de crédito acepta, mediante pacto expreso, la denominada dación en pago, es decir, que el cliente quede liberado de su deuda con la entrega de la garantía (la vivienda). Hasta ahora, en nuestro país esta circunstancia no ha sido habitual en los préstamos hipotecarios.

En cualquier caso, sugerimos consultar el apartado 11.3 de esta guía, por cuanto la dación en pago se contempla como una de las medidas —con los condicionantes de cada caso— recogidas en la normativa de protección de deudores hipotecarios sin recursos (Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos).

Además de la responsabilidad patrimonial universal del deudor y de la garantía hipotecaria, en ocasiones las entidades exigen incluso la garantía personal de avalistas, esto es, otra u otras personas que respondan de la deuda con sus bienes en caso de impago, reforzando aún más la posición acreedora de la entidad bancaria.

2.3 Ejecución de la garantía

Las entidades incorporan en los contratos cláusulas que les permiten dar por vencido anticipadamente el préstamo si el deudor deja de atender sus obligaciones de pago por

un plazo al menos equivalente a tres meses, pudiendo entonces reclamar judicial o extrajudicialmente al deudor el importe del capital no amortizado del préstamo junto con los intereses ordinarios y de demora y los gastos devengados hasta la fecha de cobro.

Así, cuando se den determinadas circunstancias recogidas en el contrato —normalmente el impago de las cuotas al menos durante el plazo antes señalado—, la entidad prestamista tratará de recuperar no solo la deuda impagada hasta ese momento, sino también el importe restante del préstamo, mediante la venta del bien hipotecado, siguiendo el procedimiento de ejecución judicial establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil o el procedimiento de ejecución extrajudicial —con intervención de notario, pero fuera de un procedimiento judicial— previsto en la Ley Hipotecaria.

Si, tras la adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, la suma obtenida fuese insuficiente, podrá solicitarse la ejecución por la diferencia que falte contra quienes proceda. No hay que olvidar que, en ese caso, el ejecutado quedará liberado —a modo de *quita*— si su responsabilidad queda cubierta en determinados porcentajes: si satisface el 65 % de la cantidad que quedaba pendiente en cinco años o bien el 80 % en diez. Además, si la propiedad de la vivienda se transmitiese en diez años desde la aprobación del remate o su adjudicación, la deuda remanente que debe pagar el ejecutado se reduciría en la mitad de la plusvalía obtenida en la venta, deduciendo los costes acreditados.

Este tema se desarrolla con más detalle en el apartado 11 de esta guía.

3 Importe del préstamo

El importe del préstamo —también denominado «capital» o «principal»— es el dinero entregado por la entidad bancaria al cliente —en concepto de préstamo hipotecario— y que este se compromete a devolver, normalmente mediante cuotas periódicas, en el plazo y al tipo de interés pactados.

El importe es, además, una de las variables fundamentales que intervienen en la operación de préstamo hipotecario, junto al plazo y los tipos de interés pactados, ya que son los factores que determinan la cuota de amortización que se va a pagar.

Para determinar cuál sería el importe del préstamo que el prestatario puede obtener hay que tener en consideración varios factores: la capacidad de pago del cliente, esto es, la relación entre sus ingresos y sus gastos, el valor de tasación de la vivienda, y el porcentaje de financiación.

3.1 La tasación

Para conseguir una garantía adecuada del préstamo que se va a conceder, el prestamista exigirá que el inmueble que se va a hipotecar sea «tasado». Esto significa que una entidad debidamente habilitada para ello determine cuál es su valor estimado.

Al ser el inmueble (la vivienda, generalmente) la principal garantía de estas operaciones, su situación en el momento de la concesión (construida o por construir, estado de conservación, ubicación...) influye en su valoración.

El valor de tasación permite estimar el *valor estable del inmueble* que se desea adquirir (que puede ser diferente del precio de compra) y, por ello, condicionará el importe del préstamo que la entidad estará dispuesta a conceder.

En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que la tasación es una estimación de valor de un inmueble (la vivienda) en circunstancias de desarrollo normalizado de los mercados en ese momento y en circunstancias de funcionamiento normal del mercado hipotecario y no supone ninguna garantía de que ese valor se mantendrá a lo largo del tiempo.

En España están habilitadas para practicar tasaciones para el mercado hipotecario las sociedades de tasación, que están supervisadas por el Banco de España y que deben contar con profesionales adecuados (arquitectos, ingenieros, etc.), aplicar procedimientos rigurosos de tasación y actuar con independencia respecto a los procesos de concesión del préstamo.

La normativa de transparencia señala que el futuro deudor tiene derecho a proponer y elegir, de mutuo acuerdo con la entidad, la persona o empresa que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble objeto de la hipoteca.

En cualquier caso, si, una vez realizada la tasación (que habrá pagado el cliente), no se alcanza un acuerdo con esa entidad para la concesión del préstamo, el banco está obligado a entregar el original del informe de tasación (y, al menos, una copia, en caso de que finalmente sí se contrate el préstamo), de modo que pueda aprovecharse, siendo entregado en cualquier otra entidad con la que se negocie el préstamo a continuación, ya que las tasaciones sobre la vivienda en cuestión realizadas por una tasadora homologada y que no estén caducadas (caducan a los seis meses desde la emisión del informe de tasación) han de ser admitidas por todas las entidades, sin que, en ese caso, pueda cobrarse por una nueva tasación.

Ahora bien, si el cliente lleva una tasación no caducada a otra entidad, la aceptación del documento de tasación que presente no significa que la entidad tenga que aceptar el valor de tasación que se indique en ese documento, ya que la entidad deberá hacer

las comprobaciones adicionales que estime necesarias (sin coste para el cliente) y, a la vista de ello, decidir cuál será el valor de tasación que admite.

3.2 El porcentaje de financiación

Este porcentaje se calcula, en general, como el cociente entre el importe del préstamo hipotecario y el valor de tasación del inmueble.

Normalmente, en las operaciones de adquisición de la vivienda habitual las entidades no concederán un porcentaje de financiación que supere el 80 % del valor de tasación. Pero el importe del préstamo que esté dispuesta a conceder la entidad no dependerá solo de ese valor, sino también de otros factores (política comercial de concesión de préstamos de la entidad, capacidad financiera del solicitante —véase apartado siguiente—, tipo de inmueble —primera o segunda residencia, por ejemplo—, aportación de avales o garantías adicionales, etc.).

3.3 El nivel de ingresos del prestatario

Otro aspecto sin duda importante es la capacidad de pago del solicitante, ya que tanto la entidad como el cliente deben procurar que la cuota mensual de amortización no supere un determinado porcentaje sobre sus ingresos mensuales netos, de modo que una vez pagada la cuota el cliente disponga de un nivel de ingresos suficiente para atender los gastos habituales de la unidad familiar (en el anejo II, «Préstamo responsable», volveremos sobre esta cuestión).

Para calcular la capacidad de pago del solicitante, la entidad de crédito tendrá en cuenta, además de los ingresos (netos de impuestos y otras deudas), su historial crediticio —para asegurarse de que no hay situaciones de impago—, junto a su capacidad de generación de recursos. Para ello, se valorarán, entre otros: la edad, el estado civil, el número de miembros de la unidad familiar, la profesión, el tipo de contrato laboral, el comportamiento con la entidad, la antigüedad en el trabajo y en la ciudad de residencia, etc.

3.4 La moneda del préstamo

Lo habitual es que el cliente contrate un préstamo hipotecario en la misma moneda en que obtiene sus ingresos, normalmente en euros. Sin embargo, en ocasiones, las entidades pueden ofrecerle contratar un préstamo en moneda diferente del euro, producto de mayor complejidad para el consumidor habitual por los riesgos que a largo plazo pueden surgir.

Si se ofrece la posibilidad de contratar un préstamo en moneda distinta del euro, será porque en ese momento los tipos de interés en esa moneda son inferiores a los tipos de interés de operaciones equivalentes en euros.

Antes de contratar un préstamo de esta naturaleza, se deben de tener en cuenta, entre otros, dos aspectos:

Si se trata de un préstamo a tipo de interés variable, los tipos variarán a lo largo de la vida del préstamo, al igual que sucede en un préstamo en euros, y por tanto se verá afectada la cuota. Incluso los tipos de interés de una moneda pueden subir, y los de otra, bajar.

Además, en un préstamo en moneda extranjera, las cuotas a pagar se calculan en la divisa en la que se haya contratado el préstamo, y para ello cada vez que tengan que pagarse deberá comprarse la divisa correspondiente, por lo que las cuotas también oscilarán en función del tipo de cambio de dicha divisa respecto al euro, que puede llegar a tener variaciones muy bruscas a lo largo del tiempo.

Eso quiere decir que, si esa moneda extranjera sube respecto al euro, sus cuotas en euros se incrementarán en la misma medida.

Para cubrirse de esta incertidumbre del tipo de cambio, se puede contratar un aseguramiento del tipo de cambio (cuya contratación tiene un coste), de modo que el

cliente conozca de antemano a qué tipo de cambio pagará las divisas que tenga que comprar para pagar las cuotas.

Por lo tanto, a la hora de valorar la conveniencia de endeudarse en moneda extranjera, el solicitante debe valorar la operación en su conjunto y considerar si un tipo de interés inicial más bajo le compensa de los riesgos que va a asumir. Como veremos en el apartado de información precontractual, la entidad deberá informar detalladamente sobre los riesgos específicos de una operación de esa naturaleza, y el prestatario, plasmar en la escritura en expresión manuscrita el haber sido advertido de los riesgos derivados de esta operativa (véase anejo IX).

La entidad, a la hora de valorar la operación, también tendrá en cuenta estos riesgos, por lo que la cantidad que esté dispuesta a conceder probablemente sea menor que en el caso de un préstamo en euros.

4 Plazo

El plazo de vencimiento o de amortización es el tiempo establecido en el contrato de préstamo para su total devolución.

Como este tipo de préstamos son de importe elevado, con el fin de que el importe de las cuotas sea asumible para el deudor, los plazos suelen ser más dilatados que en el resto de las operaciones de financiación, en su mayoría entre los quince y los treinta años, o incluso más, dependiendo de la modalidad de tipo de interés.

Las últimas novedades legislativas establecen incentivos para que las entidades no concedan financiaciones a más de treinta años —como, por ejemplo, que esas operaciones a plazos mayores no sirvan de garantía para las emisiones de cédulas hipotecarias—, pero se mantiene la plena libertad para contratar préstamos a plazos más prolongados en el tiempo.

El plazo, por tanto, será otro de los aspectos importantes a considerar en el proceso de contratación con la entidad que va a conceder el préstamo, de modo que las cuotas a pagar sean una cantidad que no suponga una carga excesiva en relación con los ingresos netos del cliente, teniendo en cuenta el resto de los gastos que tenga comprometidos.

En la elección del plazo de amortización del préstamo se debe tener en cuenta que alargar mucho aquel supone un pago total de intereses mayor, mientras que acortarlo en exceso puede implicar una carga financiera mensual muy elevada.

El cliente debe buscar su situación de equilibrio y escoger de común acuerdo con la entidad un plazo que le permita hacer frente con holgura a los pagos del préstamo. Si bien siempre tendrá a su disposición la posibilidad de realizar amortizaciones anticipadas parciales que acorten este plazo, o incluso reducirlo vía novación (véase apartado 10.2.1), no se debe olvidar que llevar a cabo estas amortizaciones anticipadas o estas novaciones puede suponerle costes: el pago de comisiones y gastos.

La cuota que el prestatario tendrá que pagar a la hora de amortizar su préstamo hipotecario cuando se trata de préstamos con cuotas constantes (véase apartado 6) depende de tres factores: el importe del préstamo, el tipo de interés y el plazo.

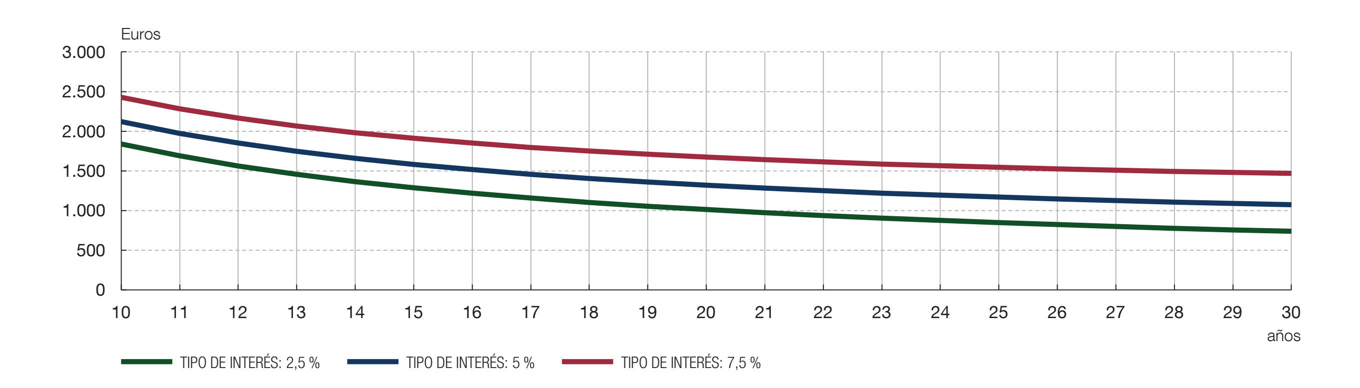
Por lo tanto, si no varía el tipo de interés, cuanto mayor sea el plazo del préstamo menor será la cuota, y, en los casos de préstamos hipotecarios para compra de vivienda, esas menores cuotas pueden ser decisivas para permitir comprar la vivienda. No obstante, cuando los plazos son ya largos, la disminución de las cuotas es mucho menos perceptible, sobre todo cuanto mayor es el tipo.

Esto podemos verlo en el gráfico 1, que refleja la evolución de la cuota en función del plazo de un préstamo para distintos tipos de interés.

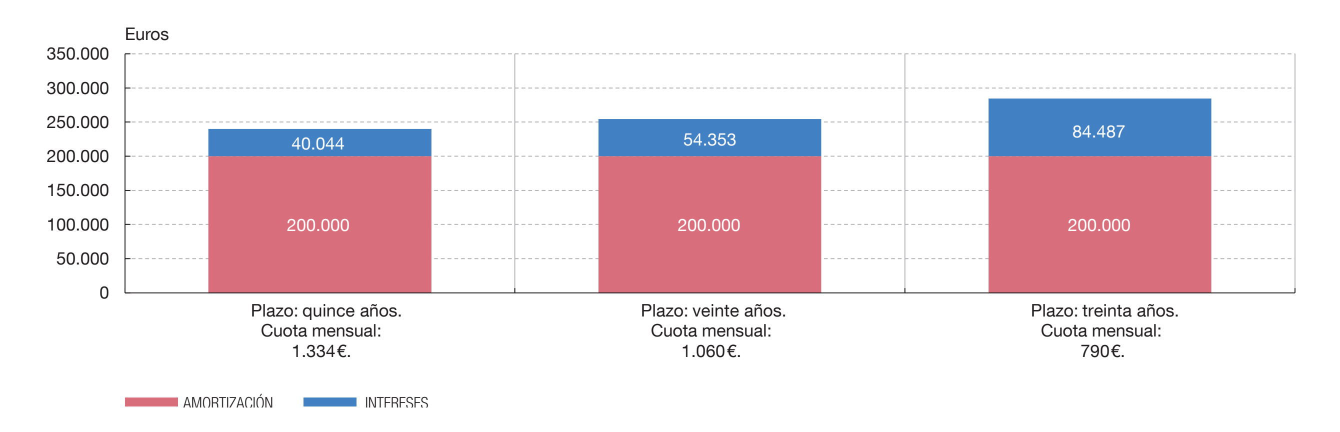
En dicho gráfico, para un préstamo de 200.000 euros, si bien la cuota disminuye con el aumento del plazo, la disminución es menor (la curva cada vez tiene menos pendiente, se va haciendo más plana) según vamos alargando el plazo. Así, podemos ver que, a medida que aumentamos el plazo, la cuota va disminuyendo, pero cuanto más alarguemos el plazo la cuota, proporcionalmente, disminuye en menor medida que cuando los plazos son menores.

También podemos verlo en el gráfico 2, con un ejemplo para un préstamo de 200.000 euros a un tipo de interés del 2,5 % (suponiendo que el tipo de interés no cambia a lo largo de la vida del préstamo) y a tres plazos distintos; se refleja, además, el total que se pagaría de intereses en cada uno de los tres casos.

EVOLUCIÓN DEL IMPORTE DE LAS CUOTAS EN UN PRÉSTAMO DE 200.000 EUROS — GRÁFICO 1



EJEMPLO DE UN PRÉSTAMO DE 200.000 EUROS A UN TIPO DE INTERÉS FIJO DEL 2,5 % EN DISTINTOS PLAZOS — GRÁFICO 2



5 Tipo de interés

5.1 Significado

El tipo de interés es el precio que cobra la entidad de crédito por prestar el dinero al cliente. Se expresa como porcentaje sobre el capital prestado y va referido a un período de tiempo concreto (normalmente anual).

En ocasiones, se utiliza «tipo de interés», «tasa de interés» e «intereses» como palabras sinónimas. Sin embargo, habrá que entender que el tipo o la tasa de interés se expresa en tanto por ciento y los intereses se miden en unidades monetarias (normalmente euros) y son el resultado de aplicar el tipo de interés al capital del préstamo pendiente de amortizar para el período de tiempo que corresponda.

En el gráfico 3, y a modo de ejemplo, se puede ver la evolución del índice de referencia para préstamos hipotecarios del conjunto de entidades (conocido como IRPH), que se construye con los tipos medios de las operaciones de préstamo hipotecario de plazo igual o superior a tres años concedidas por los bancos y cajas de ahorros, y que es una buena medida de la evolución en el tiempo del precio de los préstamos hipotecarios en nuestro país.

Junto a dicho índice se incluye una medida de la evolución del precio del dinero en el mercado del euro: el índice oficial euríbor a un año.

No obstante, debe tenerse en cuenta que el tipo de interés y el resto de las condiciones financieras de las operaciones bancarias serán acordados libremente entre las entidades y los clientes. Es decir, los tipos de interés de los préstamos y créditos hipotecarios no están fijados por ninguna norma: son libres, si bien el cliente deberá recibir información tanto de este aspecto como del resto de las características del préstamo antes de contratar (véase apartado 8 de esta guía), sin olvidar que los intereses de demora, en su caso, tendrán determinadas limitaciones que detallaremos en el apartado 10, en lo referido a liquidaciones por morosidad.

5.2 Tipos fijos y tipos variables

El tipo de interés puede ser fijo o variable, dependiendo de si se mantiene o no constante a lo largo de la vida del préstamo.

Si el tipo de interés contratado es fijo (esta modalidad es hoy poco frecuente en nuestro país para préstamos hipotecarios) el cliente no tendrá la incertidumbre de los cambios que pueden darse en los tipos de interés, algo muy importante en operaciones de larga duración como esta. No se vería perjudicado por las posibles subidas ni se beneficiaría de las bajadas que pudieran tener los tipos. En otras palabras, la cuota será siempre la misma a lo largo de la vida del préstamo, destinándose su montante al pago de intereses y capital.

Uno de los factores que hace que en las operaciones a tipo fijo el tipo de interés normalmente sea superior al de un préstamo a tipo variable de las mismas características de importe y plazo es que en los préstamos a tipo fijo el cliente (prestatario) no asume el riesgo de incremento del precio del dinero, sino que lo hace el prestamista (la entidad).

En todas las operaciones financieras, la reducción de sus riesgos tiene un coste. En el caso de los préstamos a tipo fijo, la desaparición de este riesgo para el cliente viene compensada en términos de tipo de interés más elevados.

Otra característica es que los plazos de los préstamos hipotecarios a tipo fijo normalmente suelen ser significativamente más cortos que los de los préstamos a tipo variable.

Si el tipo es variable*,* significa que ese tipo de interés se va a ir modificando a lo largo de la vida del préstamo, en las fechas en las que se haya pactado. Evolucionará en

función de un índice o tipo que se acuerda como referencia (por ejemplo, el euríbor) y al que, habitualmente, se le suma un margen o diferencial constante; es decir, está indiciado a dicho índice o tipo.

En resumen, es el prestatario (el cliente) quien asume el mayor riesgo por la variación del tipo de interés, que es uno de los factores que justifica el que, en el inicio, un préstamo a tipo variable tenga un coste inferior a uno a tipo fijo de iguales características.

Hay préstamos referenciados, por ejemplo, al euríbor más un diferencial. Ello significa que el prestatario se compromete a pagar los intereses al tipo de interés que corresponda al valor del euríbor en cada momento (o en los momentos que se señalen en la escritura) más ese diferencial.

En ocasiones, en los préstamos a tipo de interés variable hay un plazo inicial (un semestre, un año, dos años…) en el que el interés es fijo, con objeto de evitar fluctuaciones en los primeros recibos.

5.3 Sistemas de indiciación

Los sistemas de indiciación o índices de referencia pueden ser numerosos. No obstante, la normativa española exige que solo puedan utilizarse como índices o tipos de referencia para préstamos hipotecarios con personas físicas para financiación de viviendas aquellos que se hayan calculado a coste de mercado, en los que la entidad no pueda influir en su valor mediante acuerdos o prácticas acordadas con otras entidades y solo cuando los datos utilizados se agreguen con un procedimiento matemático objetivo.

Para valorar un índice a la hora de contratar un préstamo hay que fijarse en la evolución que ese índice ha tenido a lo largo del tiempo y no solo en el valor concreto en un momento determinado. En las páginas de Internet del Banco de España (Portal del Cliente Bancario) se puede acceder a esa información, en concreto a través del enlace http://www.bde.es/clientebanca/tipo/referencia/temas/tipos.htm.

5.4 Índices o tipos de interés de referencia oficiales.

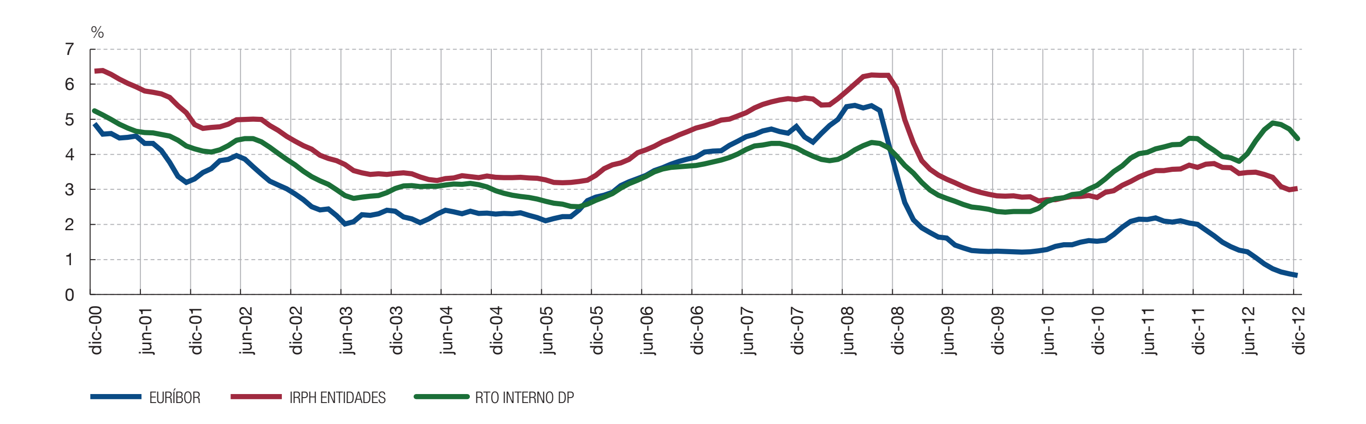
Un índice de referencia puede ser cualquiera que cumpla con los requisitos anteriores. No obstante, existe una categoría dentro de estos índices que abarca los habitualmente utilizados. Nos referimos a los denominados «tipos de interés oficiales».

Los tipos de interés oficiales son unos índices que son obtenidos o elaborados mensualmente por el Banco de España, que los publica en su página electrónica y en el *Boletín Oficial del Estado (BOE).* Son, por tanto, referencias de fácil acceso, que también suelen publicarse en las páginas económicas de los principales diarios. Tienen varias ventajas, basadas, como acabamos de ver, en su accesibilidad y difusión, su objetividad (al no depender de una entidad o grupo de entidades) y su fiabilidad.

Estos tipos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Orden 2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de los servicios bancarios, son los siguientes:

a) Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España; comúnmente conocido como IRPH del conjunto de entidades.
b) Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona del euro, elaborado y publicado por el Banco Central Europeo.
c) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.
d) Referencia interbancaria a un año (euríbor).

EVOLUCIÓN EN EL TIEMPO DE TRES TIPOS DE INTERÉS DE REFERENCIA OFICIALES GRÁFICO 3



e) Permuta de intereses/*Interest Rate Swap* (IRS) al plazo de cinco años.

f) El míbor, exclusivamente para los préstamos hipotecarios formalizados antes del 1 de enero de 2000.

En el pasado han existido otros tipos de referencia que han dejado de ser considerados oficiales para los nuevos préstamos formalizados a partir del 29 de abril de 2012, y que seguirá publicando el Banco de España para su aplicación a las operaciones vigentes acogidas a ellos, hasta el establecimiento por el Gobierno de un régimen de transición que determine qué sucede con los préstamos afectados. Ante posibles dudas que puedan surgir respecto a la continuidad de estos índices de referencia, conviene consultar la nota informativa publicada por el Banco de España: http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe30-04-13.pdf.

La definición de los tipos de referencia oficiales se encuentra en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio. Como decíamos, el Banco de España publica mensualmente estos índices en el *Boletín Oficial del Estado.* Dado que algunos de ellos se pueden obtener en cuanto finaliza el mes, el Banco de España publica dos resoluciones distintas de carácter mensual, una a principio de mes y la segunda, con los datos que no se obtienen de inmediato, a partir del día 15 de cada mes.

El gráfico 3 muestra la evolución de los índices oficiales en los últimos años. En este gráfico no incluimos aquellos índices que han dejado de ser oficiales (míbor, IRPH de bancos e IRPH de cajas) y tampoco los nuevos índices cuya publicación acaba de comenzar (el medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona del euro elaborado y publicado por el Banco Central Europeo y el de permuta de intereses/IRS al plazo de cinco años).

5.5 El redondeo

A veces, con objeto de simplificar el cálculo de la cuota de los préstamos, se pacta que la cifra resultante de la suma del valor del índice de referencia y el diferencial se redondee al alza o a la baja.

La Ley 44/2002, de Medidas de reforma del sistema financiero, estableció que los créditos y préstamos a tipo de interés variable que se formalicen a partir de su entrada en vigor (24 de noviembre de 2002) podrán incorporar el redondeo del tipo de interés, pero únicamente al octavo de punto más próximo.

Posteriormente, una normativa de consumo, la Ley 44/2006, de 31 de diciembre, que modificaba la Ley 26/1984, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios,

vendría a considerar abusivas las estipulaciones que contemplen cualquier posibilidad de redondeo al alza en el precio de los productos o servicios en los contratos suscritos por consumidores. En cualquier caso, corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales de justicia pronunciarse sobre la posible nulidad de esas cláusulas y los efectos derivados de tal nulidad.

5.6 Uso de los «suelos» y de los «techos»

En algunos préstamos hipotecarios se incluyen cláusulas por las que se limita la variación del tipo de interés, lo que comúnmente se denominan «suelos» y «techos». Mediante este tipo de cláusulas se limitan bien las bajadas del tipo de interés variable resultante de la revisión por debajo de un cierto valor (suelo), bien las subidas (techo), o tanto las bajadas como las posibles subidas.

En el caso de que se limiten las subidas, el posible beneficio es para el cliente, ya que, si el tipo de interés llegase a superar dicho límite (el llamado «techo»), se aplicaría este.

Ahora bien, si se limitan las bajadas, en aquellos préstamos que tengan este límite inferior (el llamado «suelo»), cuando la aplicación del tipo de interés pactado diera como resultado un tipo de interés inferior a dicho suelo, se aplicaría este y no el resultante de la revisión. Esta situación beneficia a la entidad prestamista, que de este modo se asegura unos ingresos mínimos en momentos de bajadas de tipos de interés.

En cualquier caso, es el cliente quien debe prestar atención y valorar la diferencia existente entre el suelo y el techo, y la relación que estos guardan con el tipo de referencia seleccionado.

Estas cláusulas (cláusulas techo, suelo, o techo y suelo) están previstas en la normativa de transparencia (actualmente en la Orden EHA/2899/2011). Ahora bien, si el préstamo que se ofrece las tiene, en la información personalizada con las características del préstamo que debe facilitar la entidad antes de su contratación debe hacerse una mención específica y especial a las mismas, indicando el tipo mínimo y máximo a aplicar y la cuota máxima y mínima que habría que pagar como consecuencia de la aplicación de esos techos y suelos.

Además, a raíz de la Ley 1/2013, el notario recabará del prestatario su expresión manuscrita de haber sido advertido de este riesgo derivado del contrato.

5.7 Los riesgos de los tipos de interés variables: cobertura de la variación de tipos

Uno de los principales riesgos que asume el cliente al contratar un préstamo hipotecario a interés variable es el derivado de una posible subida de los tipos de interés, dado que, si los tipos suben —algo nada descartable en operaciones de tanta duración—, puede encontrarse con dificultades para pagar las cuotas resultantes.

Debe tenerse en cuenta que cuanto más frecuente sea la variación del tipo de interés mayor es el riesgo apuntado, y la reducción de ese riesgo, como la de cualquier otro riesgo, tiene costes.

Con el fin de minimizar el riesgo del tipo de interés, se puede contratar una cobertura que amortigüe el impacto que tiene una subida del tipo de interés sobre las cuotas a pagar. De hecho, las entidades de crédito están obligadas, por la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, a ofrecer al cliente al menos un instrumento, producto o sistema de cobertura del riesgo de incremento del tipo de interés.

Su contratación en un momento determinado y para un período de tiempo establecido tiene un resultado neto diferente, dependiendo del producto escogido:

a) Bien un cambio temporal en el pago de los intereses del préstamo, pasando de pagar un tipo variable a pagar un tipo fijo durante ese período (un intercambio de intereses, también llamado un *swap* de intereses), o

b) el establecimiento de un límite superior (lo que en términos técnicos se conoce como un *cap),* o bien uno superior y otro inferior a la variación en los tipos de interés (su denominación técnica es *collar).* En el anejo I de esta guía se incluye una descripción más detallada de esos productos de cobertura.

Es importante tener en cuenta que estas coberturas se ofrecen por períodos cortos, no alcanzando, generalmente, la duración normal de un préstamo hipotecario, aunque, si se contrata, la entidad, una vez finalizado el período de esta cobertura, probablemente ofrezca —no es obligatorio hacerlo— la posibilidad de contratar otra adaptada al nivel en que se encuentren los tipos de interés en ese momento.

La contratación de este tipo de productos de reducción de los riesgos de variación de tipos de interés *(swaps* o derivados) es una opción que el cliente ha de valorar analizando con profundidad las implicaciones económicas y legales de su contratación y los costes que puede conllevar su posible cancelación anticipada, que pueden llegar a ser muy importantes. En todo caso, si finalmente se contrata un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013, el notario recabará del prestatario una expresión manuscrita de haber sido advertido del riesgo derivado del contrato.

Existen algunas modalidades de préstamos que tratan de reducir los riesgos de tipo de interés que asumen los clientes, pero no deben confundirse con los instrumentos de cobertura de tipos. Así:

- La contratación de una modalidad mixta de préstamo a tipo de interés fijo y a tipo de interés variable. Por ejemplo, el 50 % del préstamo a tipo fijo y el otro 50 % a tipo variable. El impacto de una subida de tipos le afectaría solo a la parte del préstamo contratada a tipo variable.
- La contratación de una modalidad de préstamo a tipo de interés variable con un largo período inicial a tipo de interés fijo. Por ejemplo, un préstamo a treinta años, en el cual los diez primeros años son a tipo fijo. O también los préstamos a tipo variable con revisiones a plazos de tres o cinco años.

Sin embargo, en nuestro país, estos productos no son habituales.

Algunas entidades también pueden ofrecer préstamos a tipo variable con cuota fija, especialmente cuando el plazo de amortización no es excesivamente largo. En este caso, las oscilaciones del tipo de interés, subiendo o bajando, lo que harían es alargar o acortar el plazo de amortización, manteniéndose la cuota fija.

5.8 La tasa anual equivalente (TAE)

Hemos visto ya que el tipo de interés es el «precio» que cobran las entidades de crédito por prestar dinero. Además de ese tipo de interés, también cobran determinadas comisiones por la prestación de los servicios anejos al préstamo y repercuten determinados gastos vinculados a la contratación de este.

Con el fin de poder comparar diferentes préstamos, con condiciones diferentes de tipo de interés, comisiones, gastos, plazos y forma de amortización, se utiliza un indicador: la Tasa Anual Equivalente (TAE).

La TAE es un indicador que, en forma de tanto por ciento anual, revela el coste o rendimiento efectivo de un producto financiero, ya que incluye el interés y los gastos y comisiones bancarias teniendo en cuenta también la periodicidad con las que se efectúan los pagos.

La formulación matemática y las cuestiones técnicas sobre el cálculo de la TAE se encuentran en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Las entidades están obligadas a informar sobre la TAE de sus operaciones en la publicidad que hagan de sus productos, en la información precontractual que deben poner a disposición de sus clientes, en las ofertas vinculantes, en los contratos y en los documentos que tienen que enviar cada vez que se pague una de las cuotas del préstamo.

En el caso de los préstamos a tipo de interés variable, no es posible conocer la evolución futura del tipo de interés, por lo que la TAE se calcula suponiendo que el tipo se mantiene en el valor que tiene en el momento del cálculo. En estos casos, la expresión que utilizarán las entidades será «TAE Variable» y la entidad deberá indicar que esta solo tiene efectos informativos y que variará con las revisiones del tipo de interés.

Para calcular la TAE de un préstamo hipotecario, la entidad debe incluir los intereses que el cliente deberá pagar (si es a tipo variable, calculados al tipo que resulte de tener en cuenta el valor del índice más el diferencial en ese momento), todas las comisiones, los impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por la entidad, con excepción de los gastos de notaría. También deberá incluirse el coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato de préstamo, en particular las primas de seguro, si la obtención del préstamo en las condiciones ofrecidas está condicionada a la prestación de tales servicios.

En los documentos que se entreguen cada vez que el prestatario pague las cuotas (que se llaman «documentos de liquidación»), en lugar de la TAE figurará el coste efectivo remanente (CER), que es la TAE pero calculada teniendo en cuenta solo el tiempo de vida que le quede al préstamo y los importes que tenga que pagar durante ese tiempo.

6 Cómo se paga el préstamo

6.1 Introducción

La amortización es el pago o conjunto de pagos que se realiza para reembolsar a la entidad de crédito el capital prestado. Existen diferentes sistemas de amortización o formas de devolución del préstamo que determinan cómo se estructurará la cuota de amortización hipotecaria a pagar por el prestatario, habitualmente con una periodicidad mensual.

La cuota de amortización (conocida habitualmente como «mensualidad» cuando su pago tiene esa periodicidad) se compone de dos elementos:

- Una parte destinada a la reintegración o devolución del capital prestado (amortización).
- Otra parte destinada al pago de intereses devengados.

La proporción de la cuota que se destine a amortización de capital y al pago de intereses variará dependiendo del sistema de amortización escogido. Habrá que tener en cuenta que, dado que el pago de intereses se calcula sobre el capital pendiente de amortizar en cada momento, cuanto más se retrase la devolución del capital —ya sea por el plazo del préstamo o por la forma en la que se estructure la amortización— mayor será el pago acumulado de intereses, y además estos se concentrarán en los primeros años de vida de la operación, durante los cuales será menos significativa la amortización de capital incorporada a las cuotas.

6.2 Sistemas de amortización

Existen diversos sistemas de amortización de préstamos, pero el más utilizado en España es el de «cuota constante» o «sistema francés», que es el que describimos a continuación.

En este sistema de amortización, la cuota a pagar, con la periodicidad pactada (mensual, trimestral, etc.), permanece constante durante toda la vida del préstamo, siempre que se trate de préstamos a tipo de interés fijo. Si el préstamo es a tipo de interés variable (la mayor parte de los que hay en España), la cuota permanecerá constante para cada período de tipo de interés, pero variará en la fecha en que corresponda la revisión del índice de referencia, volviendo a mantenerse constante en el nuevo valor hasta la siguiente revisión.

Este sistema de amortización persigue mantener la cuota lo más estable posible, pagando más intereses al principio, y aumentando la suma destinada a amortizar el capital conforme van transcurriendo los pagos de las cuotas.

En el gráfico 4 puede verse lo anterior, para lo que se ha tomado un ejemplo de un préstamo de 200.000 euros a treinta años a un tipo de interés del 2,5 % con cuotas mensuales y bajo el supuesto de que no varía el tipo de interés.

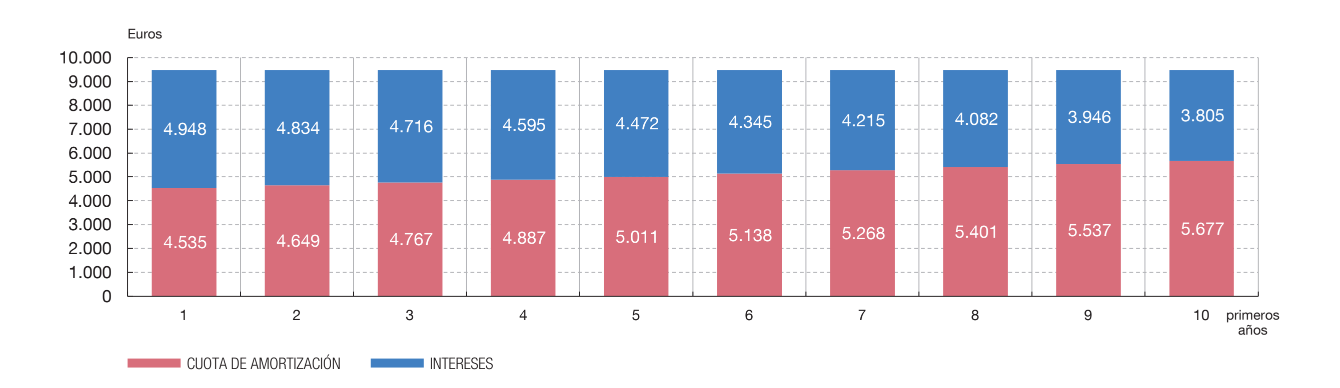
En dicho grafico puede verse como la parte destinada a pagar intereses va disminuyendo (porque va menguando la deuda) y aumentando la parte destinada a amortizar el capital del préstamo.

Hay otros sistemas de amortización, tales como el de cuota creciente, aquellos otros en los que solo se pagan intereses, abonándose al final la totalidad del capital prestado (o principal), etc., pero son poco utilizados en España.

Si la entidad ofrece un sistema de amortización diferente deberá informar de sus características. El cliente debe valorar adecuadamente si el sistema de amortización que le ofrecen responde a sus intereses: unos menores pagos al principio pueden convertirse en pagos elevados en el futuro.

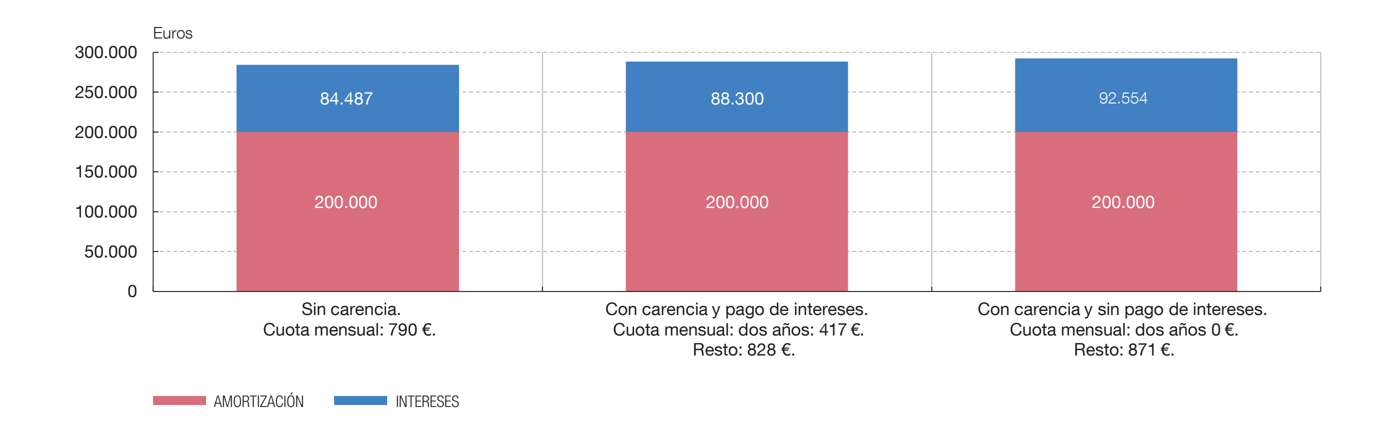
EJEMPLO DE LOS DIEZ PRIMEROS AÑOS DE UN PRÉSTAMO DE 200.000 EUROS A UN TIPO FIJO DEL 2,5 % (DURACIÓN TOTAL, TREINTA AÑOS)

GRÁFICO 4



EJEMPLO DE UN PRÉSTAMO (CON Y SIN CARENCIA) DE 200.000 EUROS A UN TIPO FIJO DEL 2,5 % Y A UN PLAZO DE TREINTA AÑOS

GRÁFICO 5



Otro aspecto que debe tenerse en cuenta en relación con la forma de devolución del préstamo es el de los denominados «períodos de carencia» que las entidades de crédito incluyen, en ocasiones, en sus ofertas de préstamos hipotecarios. En estos casos y durante dicho período de carencia, o bien solo se pagan intereses, por lo que el principal del préstamo no disminuye, o bien tampoco se pagan intereses, que se van acumulando al principal del préstamo, incrementando la deuda, por lo que al finalizar el período de carencia la deuda es mayor que al inicio.

Para que pueda verse el efecto de un préstamo con carencia y sin ella, en el gráfico 5 incluimos un ejemplo para un préstamo de 200.000 euros al 2,5 % y a treinta años de plazo.

Con esas fórmulas (u otras similares) se consigue que las cuotas a pagar durante los primeros años, considerados habitualmente como los más difíciles para un comprador medio de vivienda por ser períodos de ingresos recurrentes más bajos, sean menores que las de los préstamos que no ofrecen esa solución, pero se debe tener en cuenta que esa solución implicará cuotas a pagar más altas una vez transcurrido el período de carencia.

Por ello, al valorar las diferentes ofertas que hagan las entidades, el solicitante debe tener muy en cuenta no solo lo que tendrá que pagar en los primeros años, sino también las cuotas que deberá abonar transcurrido el período de carencia, y valorar su capacidad para atenderlas. En el caso de que el tipo de interés del préstamo sea variable, deberá, además, contar con el margen necesario para enfrentarse a la posibilidad de que se incrementen las cuotas si suben los índices de referencia.

7 Las comisiones y otros gastos

Las comisiones bancarias son las cantidades, distintas de los intereses, que las entidades de crédito cobran por la prestación de sus servicios (por ejemplo, estudiar su solicitud y abrir el préstamo, modificar el contenido de los contratos, cancelar anticipadamente la operación, etc.). Las entidades pueden también repercutir al prestatario los gastos justificados que tengan que pagar a terceros para poder prestar dichos servicios.

En cuanto al importe de las comisiones, la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección al cliente de los servicios bancarios, establece en su artículo 3 que las comisiones percibidas por servicios prestados por las entidades de crédito serán las que se fijen libremente entre dichas entidades y sus clientes, si bien solo podrán percibirse comisiones (o repercutirse gastos) por servicios solicitados en firme o aceptados expresamente por un cliente y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos.

Las entidades deberán informar previamente a los clientes del importe de las comisiones por los servicios que vayan a prestarles, así como del de los gastos que vayan a repercutirles.

A continuación se detallan algunas de las comisiones y gastos más habituales que podría cobrar la entidad al contratar un préstamo hipotecario. Otras comisiones o compensaciones que pudieran cobrar las entidades por los servicios que prestasen a lo largo de la vida del préstamo corresponden, por ejemplo, al impago de cuotas o a modificaciones contractuales que se pudieran llevar a cabo a solicitud del cliente, en la cancelación anticipada del préstamo o en las amortizaciones parciales anticipadas (se describen en apartados diferentes de esta guía).

7.1 Comisión de apertura

Se cobra de una sola vez y normalmente, pero no siempre, incluye cualquier gasto o coste de estudio o concesión del préstamo. También incluye las gestiones y trámites que se deben realizar correspondientes a la formalización de la operación y puesta a disposición del cliente de los fondos prestados. Esta comisión suele ser un porcentaje sobre la cantidad que se presta y generalmente se paga cuando se firma la operación.

Si no incluyen los gastos de estudio de la operación, la entidad deberá detallar estos gastos separadamente.

7.2 Comisión por cambio de moneda

En caso de préstamos en divisas, como la entidad pondrá a disposición del cliente el importe del préstamo en euros, la entidad le podrá cobrar una comisión por el cambio a euros del importe del préstamo contratado en otra moneda.

7.3 Comisión por emisión de cheque bancario

La entidad prestamista puede cobrar comisiones cuando el cliente solicite que esta emita un cheque bancario no a su nombre, sino a nombre de un tercero, como sería el caso, por ejemplo, de que se solicite un cheque a nombre de los vendedores del inmueble, por el importe del préstamo hipotecario concedido para financiar dicha adquisición. En otras palabras, cuando el prestatario solicita que el capital del préstamo, en el momento de la concesión, se ponga a nombre de un tercero.

7.4 Comisión por subrogación por cambio de deudor

Las entidades pueden establecer comisiones, para aplicar en los casos de una adquisición de un inmueble ya hipotecado, cuando el comprador de la vivienda decida quedar-

se (y la entidad lo acepte) con el préstamo hipotecario que tenía la vivienda que compra. Es decir, que el comprador se subroga (pasa a ser el nuevo deudor) en el préstamo que tenía concedido el vendedor de la vivienda. El caso más frecuente de subrogación de deudor es con motivo de la compraventa de viviendas nuevas, en que los compradores se subrogan en la parte del préstamo concedido al promotor para su construcción y que corresponde a la vivienda adquirida.

7.5 Compensación por desistimiento y compensación por riesgo de tipo de interés

Si se trata de un préstamo hipotecario (sea a tipo de interés fijo o variable) formalizado a partir del 9 de diciembre de 2007, la hipoteca recae sobre una vivienda y el prestatario (o sea el deudor) es una persona física (o una empresa de reducida dimensión a efectos del impuesto sobre sociedades), las entidades solo podrán cobrar, por amortización anticipada total, y si así lo hubieran pactado, una cantidad en concepto de compensación por desistimiento y, en ciertos casos, otra en concepto de compensación por riesgo de interés (artículos 7, 8 y 9 de la Ley 41/2007). Los importes que las entidades podrán cobrar en concepto de compensación por desistimiento no podrán ser superiores:

- al 0,5 % de lo amortizado anticipadamente, si la amortización se produce dentro de los cinco primeros años de vida de la operación, o
- al 0,25 % de lo amortizado anticipadamente, si la amortización se produce en un momento posterior al indicado en el guión anterior.

Si se hubiera acordado con la entidad una compensación inferior a las indicadas, la compensación a percibir será la pactada.

La *compensación por tipo de interés* se rige por las siguientes reglas:

- En los préstamos a tipo variable, cuya revisión se produzca cada doce meses o menos, la entidad no podrá percibir nada por este concepto.
- En otros casos, el importe por este concepto será el pactado con la entidad, pero su cobro solo será posible si la cancelación supone una pérdida para ella, lo que normalmente ocurrirá cuando los tipos de mercado sean, en el momento de la cancelación, menores que el que se está pagando.

7.6 Gastos anejos: tasación, seguros, gestiones administrativas, notarios, registros e impuestos

Como consecuencia del estudio y de la formalización del préstamo o crédito hipotecario, se producen una serie de gastos que normalmente serán a cargo del solicitante del préstamo, para lo cual la entidad de crédito le puede exigir una provisión de fondos (entregar una cantidad a cuenta para ir pagando los gastos que se produzcan).

El primero de ellos será la *tasación* de la vivienda, a la que ya nos hemos referido en el capítulo 3. En caso de resultar denegada la operación solicitada, la entidad deberá entregar el original del informe de tasación al cliente, que es quien ha soportado su coste.

Otro será el *seguro de daños.* En los préstamos hipotecarios más habituales, la entidad exigirá que suscriba un seguro de daños sobre el bien hipotecado, que cubra, como mínimo, los que puedan producirse por razón de incendio, elementos naturales y otros daños, con el fin de asegurar la conservación de su valor y la garantía que implica, ya que si se destruye en un siniestro y no existe este seguro, dicha garantía desaparece.

Salvo el seguro de daños, no hay ninguna obligación de contratar ningún otro tipo de seguro. Ahora bien, la entidad podría exigir, para conceder el préstamo en condiciones más favorables, la suscripción de otros seguros. Dicha exigencia se enmarca en la libertad de contratación, por lo que, si la entidad a la que acude el cliente a solicitar un préstamo

le pone como condición contratar otro seguro, es el cliente quien debe decidir si le interesa la oferta o no, y, en este último caso, dirigirse a otra entidad.

Como veremos más adelante cuando hablemos de la información que debe ofrecer la entidad antes de contratar, si la entidad exige la contratación de cualquier clase de seguro debe informar detalladamente sobre sus características y coste.

Otros posibles gastos serán los siguientes:

– Los gastos correspondientes a la comprobación de la situación registral de la vivienda que vaya a servir de garantía al préstamo, al objeto de comprobar su titularidad (quién es efectivamente su propietario o propietarios) y si esa vivienda tiene alguna «carga», es decir, si figura inscrita en el Registro de la Propiedad alguna deuda del propietario de cuyo pago responde la vivienda.
– Los gastos que cobre el notario por el hecho del otorgamiento de la escritura de hipoteca (aranceles notariales).
– Los gastos que cobre el Registro de la Propiedad por la inscripción en el Registro de la constitución de la hipoteca.
– Los impuestos correspondientes, como el impuesto de actos jurídicos documentados.
– Gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de impuestos, ya que es probable que la entidad encargue a una gestoría de su confianza la realización de esas tareas en su nombre con el fin de asegurarse de que efectivamente se llevan a cabo.

Si hubiera otros gastos, estos deberán corresponder a la efectiva prestación de un servicio relacionado con el préstamo, que no sea inherente a la actividad de la entidad de crédito dirigida a la concesión o administración del préstamo, y del que la entidad haya informado previamente.

8 Tramitación

8.1 Información previa al contrato

8.1.1 LA OBLIGACIÓN GENERAL DE INFORMACIÓN

A las entidades financieras, como profesionales en la materia, les es exigible que velen por los intereses de sus clientes, lo que, entre otras cosas, se traduce en la obligación de facilitar una información completa y comprensible de los productos que ofrecen. Máxime cuando, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1091 del Código Civil, una vez suscritos, «las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos».

Se pretende garantizar así que el cliente tenga un adecuado conocimiento previo de las características de la operación que desea contratar, de modo que pueda adoptar una decisión informada, en función de sus necesidades y preferencias, y, al mismo tiempo, pueda comparar diversas ofertas antes de seleccionar la entidad a la quedará ligado financieramente durante un plazo de tiempo que, en el caso de los préstamos hipotecarios, puede llegar a ser muy largo.

En los siguientes apartados desarrollaremos estas obligaciones con mayor detalle.

Dentro de la obligación general de información al público, y con la finalidad de que este pueda tener conocimiento de la política de precios (tipos de interés y comisiones) de las distintas entidades y compararlas entre sí, las entidades de crédito deben poner a disposición de los clientes, actualizados trimestralmente, los tipos de interés habitualmente aplicados y las comisiones habitualmente percibidas por los servicios que prestan con mayor frecuencia, entre los que se encuentran los préstamos hipotecarios, así como los gastos repercutidos en dichos servicios, correspondientes al trimestre anterior a la fecha de publicación de la información.

Esta información tiene por objeto poder efectuar una comparación entre entidades, pero en ningún caso constituye una oferta ni compromete en modo alguno a la entidad que la hace pública.

8.1.2 EL PRÉSTAMO RESPONSABLE

La actual regulación de la transparencia de las operaciones ha desarrollado los principios previstos en la Ley 2/2011, de Economía Sostenible, con el fin de promover la concesión responsable de préstamos por parte de las entidades de crédito.

De este modo se pretende que las entidades solo concedan préstamos a quienes realmente puedan pagarlos, atendiendo además a los intereses y necesidades de su cliente.

Para ello se establecen unos principios (que se reproducen en el anejo II de esta guía) que obligan a las entidades a actuar de forma honesta, imparcial y profesional, atendiendo a la situación personal y financiera y a las preferencias y objetivos de sus clientes cuando les ofrezcan y concedan préstamos.

El solicitante, por su parte, debe facilitar a la entidad la información más transparente, completa y veraz sobre su situación y sus necesidades financieras, con el fin de que las entidades puedan ofrecerle los productos más ajustados a ellas; obviamente, sin olvidar siempre el principio de libertad contractual que rige en nuestro sistema financiero.

Es obligación de la entidad evaluar la capacidad del solicitante de cumplir los compromisos de pago que debe afrontar, en caso de que finalmente se le conceda el préstamo. Para ello, la entidad deberá:

– Obtener información del propio interesado.

- Consultar su historial crediticio, incluida la información recogida en la Central de Información de Riesgos (CIR) del Banco de España, teniendo en cuenta que, si finalmente no se concediese el préstamo por razón de esta consulta, se hará saber al solicitante el resultado de esta.
- Tener en cuenta los ingresos del solicitante.
- Evaluar la capacidad del solicitante y de sus garantes (si existen estos) de cumplir las obligaciones de pago, teniendo en cuenta sus ingresos, ahorros, deudas pendientes de saldar, gastos fijos y otras garantías.
- Hacer una valoración prudente del inmueble que constituya la garantía hipotecaria, con objeto de que pueda responder efectivamente de la devolución del capital prestado.
- Basar su decisión de concesión o no de la financiación propuesta preferentemente en la capacidad del solicitante de cumplir sus obligaciones de pago durante toda la vida del préstamo, sin tener en cuenta el valor de la garantía. Además, esa evaluación de la solvencia del solicitante no debe sustituirse por la suscripción de seguros de amortización u otros productos de cobertura del riesgo.

8.1.3 LAS SUCESIVAS FASES DE LA INFORMACIÓN PREVIA AL CONTRATO

En materia de asunción de riesgos crediticios, las entidades son libres para aprobar o denegar las operaciones que les plantean sus clientes, en función del estudio riguroso e individualizado del riesgo y de las condiciones propuestas. Para ello, deben tener en cuenta la seguridad, solvencia, liquidez y rentabilidad de la operación, en función de su política de concesión de préstamos. Esta política puede, además, cambiar a lo largo del tiempo, dependiendo de factores como la evolución de los mercados financieros o la situación económica de cada momento.

Una vez cumplida por parte de la entidad de crédito su obligación de comunicar al solicitante, en un período de tiempo razonable, la denegación de la operación de financiación, no existe ninguna norma de transparencia que exija a la entidad informar sobre las razones que le llevaron a adoptar tal decisión desestimatoria. Se exceptúa de ello todo lo relativo a la inclusión del solicitante en ficheros de solvencia, pues la entidad sí está obligada a informar al cliente del resultado de la consulta que hubiese hecho de tales ficheros.

a) La Ficha de Información Precontractual (FIPRE)

Con carácter general, las entidades deberán proporcionar información sobre los préstamos hipotecarios que ofertan. En primer lugar deben facilitar información de naturaleza orientativa, que se ofrecerá mediante la Ficha de Información Precontractual (FIPRE), que deberá estar a disposición de los clientes, de forma gratuita, en todos los canales de comercialización utilizados por la entidad.

Como característica importante de esta información, debe señalarse que el referido documento, que se ha entregado en respuesta a una solicitud de información sobre los préstamos que oferta la entidad, no conlleva para la entidad la obligación de conceder un préstamo, y que la información que contiene es meramente orientativa.

También deberá indicar que se ha elaborado en función de la situación de mercado en ese momento y que la oferta personalizada que posteriormente se haga al cliente puede ser distinta como resultado de la obtención de información de las preferencias del cliente y sus condiciones financieras.

En esta ficha, cuyo contenido completo puede verse en el anejo V de la guía, deberá incluirse información sobre:

- El importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble, el tipo de préstamo y, si así fuera, la circunstancia de tratarse de un préstamo en divisas.
- El tipo de interés, si es fijo o variable; en este caso, la periodicidad de la revisión; los diferenciales aplicables, así como, si existen, los suelos y los techos de dicho tipo de interés, y las características de tales limitaciones.
- Los productos o servicios vinculados que el cliente deba contratar para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas.
- El coste total del préstamo y los conceptos que lo integran, así como la TAE del préstamo.
- Los costes para el cliente de una cancelación anticipada del préstamo.

b) La Ficha de Información Personalizada (FIPER)

Una vez que el cliente haya facilitado información más concreta sobre sus necesidades de financiación, su situación financiera y sus preferencias, las entidades, si están interesadas en la operación, le proporcionarán la información personalizada que resulte necesaria para dar respuesta a su demanda de crédito, con objeto de que el cliente pueda conocer sus características concretas, valorar sus implicaciones y adoptar una decisión fundada sobre si le interesa o no suscribir el contrato. Esta información, de carácter mucho más específico, se facilitará mediante la Ficha de Información Personalizada (FIPER), que se entregará al cliente, de forma gratuita y siempre antes de que este quede obligado por cualquier contrato frente a la entidad.

De forma semejante a lo que hemos visto para la ficha anterior, también en la FIPER (cuyo texto completo puede consultarse en el anejo VI) se deben resaltar determinados datos o indicaciones, entre los que destacaríamos:

- Que el documento no conlleva para la entidad la obligación de conceder un préstamo, y el plazo de validez de la información en él contenida.
- El importe máximo y la duración del préstamo. El tipo de préstamo, el tipo de interés aplicable y la garantía, así como la advertencia de que el préstamo no se expresa en euros, si este fuese el caso.
- La TAE y los componentes que se tienen en cuenta en su cálculo.
- La existencia de techo, suelo u otras limitaciones a la variabilidad del tipo de interés, y las características de tales limitaciones.
- El importe de cada cuota a pagar, calculadas estas en distintos escenarios de evolución del tipo de interés, y, en su caso, el tipo de cambio que se utilizará para la conversión, cuando se trata de un préstamo en moneda distinta del euro.
- La advertencia concreta sobre la variabilidad de las cuotas en operaciones a tipo variable.
- Las obligaciones que deberá cumplir el cliente para beneficiarse de las condiciones del préstamo descritas en la ficha.
- Costes que debe pagar el cliente.
- Las condiciones exigidas para la amortización anticipada del préstamo y sus costes.
- Las consecuencias derivadas del incumplimiento de los compromisos del préstamo.
- Los riesgos que conlleva el préstamo y otras advertencias que la entidad haga constar como tales.

Si la entidad ofrece al cliente un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, la entidad tendrá que entregar al cliente un anexo a la FIPER, en el que se deta-

llen las características del sistema de cobertura ofrecido. En general, deberá informarle de:

- Una descripción de la naturaleza del instrumento de cobertura, y cuando, por sus características, no se limite exclusivamente a proteger al cliente de una subida de tipos de interés, deberá indicarlo expresamente.
- Su plazo, y las condiciones para su prórroga o renovación.
- En caso de que hubiera que pagarse una prima, su importe.
- Las posibles liquidaciones periódicas del sistema de cobertura a contratar teniendo en cuenta diversos supuestos que respondan a la evolución histórica del índice de referencia cuyo riesgo se pretende cubrir, advirtiendo, en cualquier caso, de que esas liquidaciones pueden ser negativas.
- El método de cálculo del coste que supondría para el cliente una amortización anticipada, teniendo en cuenta diversos supuestos que respondan a la evolución histórica del índice de referencia.

Las características del préstamo que figuran en esta información personalizada, aunque no conllevan ninguna obligación para la entidad de conceder el préstamo, al haber sido elaboradas teniendo en cuenta la información sobre la situación financiera del cliente, de concedérselo no deberían variar en gran medida de las definitivas, salvo que la información facilitada por el cliente no fuera veraz o fuera incompleta, de los resultados de las comprobaciones registrales o la tasación del inmueble se derivara una situación imprevista, o se produjera un cambio objetivo en las condiciones de mercado.

c) Comprobaciones que debe efectuar la entidad antes de conceder el préstamo

Una vez que el cliente y la entidad hayan mostrado su voluntad de contratar un determinado préstamo hipotecario, el informe de tasación (véase apartado 3.1) es el instrumento utilizado por las entidades prestamistas para, mediante la aplicación de un determinado porcentaje sobre el valor de tasación del inmueble objeto de garantía y otras posibles necesidades de fondos, calcular el límite máximo del importe del préstamo que están dispuestas a conceder al cliente.

Las entidades deben informar a su clientela de la necesidad, en su caso, de realizar la tasación y de que los gastos que esta genere van a correr a su cargo, requiriendo a tal fin la autorización del cliente para adeudárselos; igualmente deberán indicarle que la realización de la tasación no conlleva, sin más, la concesión del préstamo. En caso de resultar denegada la operación solicitada, las entidades deberán entregar el original del informe de tasación al cliente, si hubiera sido el cliente quien ha soportado su coste (como sucede habitualmente).

Teniendo en cuenta el coste que supone hacer una tasación, en la medida de lo posible las entidades deberían posponer razonablemente la exigencia de esta al momento en que ya se haya realizado un estudio preliminar de la viabilidad de la operación que contemple el resto de variables intervinientes, entre ellas especialmente la capacidad de pago del cliente.

Además de la tasación, la entidad prestamista deberá verificar en el Registro de la Propiedad la situación registral del inmueble y evaluar adecuadamente la capacidad financiera del cliente para hacer frente a las obligaciones derivadas del préstamo.

d) La oferta vinculante

Una vez efectuadas las comprobaciones anteriores, el cliente podrá solicitar a la entidad la entrega de una oferta vinculante. Es decir, la oferta vinculante no es un documento que deba entregar la entidad a los solicitantes de un préstamo hipotecario: el cliente debe

pedirla, lo que siempre es muy recomendable, no solo para conocer los términos exactos de la oferta, sino también con el fin de comprobar si los términos de este documento se ajustan a los que luego van a constar en la escritura pública.

Esta oferta vinculante se facilitará mediante una ficha de información personalizada como la que hemos visto antes, en la que, adicionalmente, se especificará que se trata de una oferta vinculante y su plazo de vigencia (que, salvo excepciones, será de al menos 14 días naturales).

Toda información adicional que la entidad facilite al cliente en la oferta vinculante figurará en un documento separado, que deberá adjuntarse a la FIPER. También cabe la posibilidad de que, si la oferta vinculante se hace al mismo tiempo que se entrega la FIPER y ambas coinciden íntegramente en cuanto a su contenido, la entidad facilite al cliente todo en un único documento, si bien deberá indicar que se trata de una oferta vinculante.

8.1.4 LA INFORMACIÓN EN EL CASO DE SUBROGACIÓN DE UN PRÉSTAMO AL PROMOTOR DE LA VIVIENDA

Pero ¿qué sucede si el inmueble que va a adquirirse con la financiación que proporciona el préstamo lo comercializa un promotor?

La normativa de transparencia exige a las entidades de crédito que concedan préstamos a constructores o promotores inmobiliarios que, cuando el constructor o promotor prevea una posterior subrogación de los adquirentes de las viviendas en el préstamo, incluyan, entre los términos de su relación contractual con los promotores o constructores, la obligación de estos de entregar a los clientes la información personalizada relativa al servicio de préstamo ofrecido por las entidades.

Por tanto, el adquirente de la vivienda puede y debiera exigir, antes de subrogarse en el préstamo concedido al promotor, que este le informe de todos los términos y cláusulas del préstamo que hemos visto en los apartados anteriores, en forma semejante a como lo debería hacer la propia entidad si el préstamo se suscribiera directamente con ella.

9.1 Productos vinculados

Con carácter general, la Orden EHA/2899/2011, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, señala en su artículo 12, que «Las entidades de crédito que comercialicen servicios bancarios vinculados a la contratación de otro servicio, financiero o no, deberán informar al cliente, de manera expresa y comprensible, sobre la posibilidad o no de contratar cada servicio de manera independiente y en qué condiciones.

En caso de que solo resulte posible la contratación del servicio bancario vinculado a la contratación de otros en las condiciones ofertadas, se informará al cliente, en la forma prevista en el artículo 11, de la parte del coste total que corresponde a cada uno de los servicios, en la medida en que este coste esté disponible para la entidad, y de los efectos que su no contratación individual o cancelación anticipada produciría sobre el coste total de los servicios bancarios».

En el caso particular de los préstamos hipotecarios, no existe, en principio, limitación alguna a las condiciones y cláusulas que se pueden incluir en un contrato de préstamo. Por tanto, nada impide que una entidad, para conceder un préstamo, exija del prestatario el cumplimiento de uno o varios requisitos adicionales, como pueden ser, por ejemplo, domiciliar una nómina, contratar un plan de pensiones, un producto de inversión o un seguro de unas determinadas características, aportar uno o varios fiadores, o que sean varios los prestatarios responsables del pago de las cuotas del préstamo.

Por otro lado, en las operaciones a tipo de interés variable, es frecuente que las entidades ofrezcan bonificar el diferencial que, adicionado al tipo de interés de referencia, determina el tipo de interés aplicable, a cambio de la contratación de determinados productos y/o servicios.

Ahora bien, como se ha descrito en los apartados anteriores la entidad debe de haber facilitado la adecuada información, tanto en la FIPER como en la oferta vinculante, y dichas condiciones también deberán constar en el correspondiente contrato.

9.2 Contenido del contrato

Los documentos contractuales y las escrituras públicas en las que se formalicen los préstamos hipotecarios contendrán, debidamente separadas de las restantes, cláusulas financieras cuyo contenido mínimo se ajustará a la información personalizada prevista en la FIPER que hemos visto en el capítulo 8.1.3. En esas cláusulas se establecerá, entre otras cosas, el tipo de interés aplicable, así como la obligación de notificar al cliente las variaciones experimentadas en ese tipo de interés.

Las restantes cláusulas del contrato no podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de esas cláusulas financieras.

9.3 La intervención del notario

En el sistema español, la ley contempla dos requisitos necesarios para la formalización de un contrato de préstamo hipotecario: por un lado, el otorgamiento de la escritura de préstamo ante notario y, por otro, la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad.

¿Puede escogerse el notario que intervendrá en la operación? El Reglamento Notarial consagra el derecho de los particulares a la libre elección de notario, que en el caso concreto de un préstamo hipotecario podrá ejercer quien «deba satisfacer los derechos arancelarios notariales».

El reconocimiento de este derecho pretende facilitar al particular que elija al notario que prefiera, ya que el asesoramiento que reciba sobre las consecuencias del negocio

que va a concluir le ayudará e impedirá situaciones de abuso o de imposición de cláusulas inapropiadas o simplemente ilegales.

Además de la elección del notario, el cliente, como ya hemos apuntado antes, tiene derecho a examinar el borrador de escritura del préstamo hipotecario en el despacho del notario al menos durante los tres días hábiles anteriores a su otorgamiento; no obstante, también puede renunciar expresamente, ante el notario autorizante, al señalado plazo, siempre que el acto de otorgamiento de la escritura pública tenga lugar en la propia notaría.

Por su parte, el notario otorgante tiene una serie de obligaciones respecto de las operaciones de préstamo hipotecario en las que interviene: aparte de diversas comprobaciones y verificaciones de carácter legal, debe informar a la parte prestataria de un gran número de aspectos de la operación que se formaliza, mencionados en el anejo VIII de esta guía, así como recabar del prestatario que incluya, junto a su firma, una expresión manuscrita en la que el cliente manifieste —anejo IX— haber sido informado de los riesgos derivados del contrato, cuando este incorpore cláusulas suelo y techo; lleve asociada la contratación de instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés, o se conceda en una o varias divisas.

9.4 La inscripción en el Registro de la Propiedad y su trascendencia

Los préstamos hipotecarios tienen una peculiaridad adicional, ya que la inscripción registral de la escritura de hipoteca tiene carácter constitutivo, es decir, para que la hipoteca quede válidamente formalizada resulta indispensable que el documento en que se constituya (esto es, la escritura notarial) sea inscrito en el Registro de la Propiedad. Esto significa que, mientras la escritura no conste inscrita, la entidad no puede ejercitar todos los derechos generados por la garantía (la hipoteca) con la que pretende asegurar el reembolso del préstamo.

Así pues, y aunque la normativa aplicable reconoce expresamente el derecho del prestatario a designar quién va a realizar la gestión administrativa de la inscripción en el Registro de la Propiedad, es una práctica bancaria generalmente admitida encargar la tramitación de las escrituras de préstamo hipotecario a una gestoría de la confianza de la entidad de crédito, para que esta pueda correr el riesgo que supone entregar el importe del préstamo al cliente antes de la conclusión de dichos trámites, es decir, antes de que la hipoteca esté formalmente constituida como garantía del reembolso del préstamo.

Asimismo, los clientes normalmente tendrán que satisfacer los gastos de formalización y tramitación de los correspondientes contratos de préstamo hipotecario. Al no existir ninguna norma que establezca taxativamente las cantidades que se pueden exigir al cliente en concepto de provisión de fondos, las entidades deberán informar al cliente, previamente a la contratación, de esta circunstancia, desglosando los distintos conceptos de gastos y procurando, además, que las provisiones requeridas se ajusten lo más posible a la realidad, a fin de que el cliente conozca con razonable aproximación la totalidad de cargas que deberá asumir.

La Circular 5/2012 del Banco de España impone que las entidades que, antes de iniciar una relación de negocio, hayan recibido del interesado una provisión de fondos la deberán devolver en el plazo máximo de un mes desde la recepción, en el caso de que finalmente no se formalice el servicio solicitado por el cliente.

9.5 Las implicaciones fiscales

Si se va a emplear el préstamo hipotecario en la compra o rehabilitación de una vivienda habitual, con independencia de los impuestos que puedan gravar la operación de compraventa (IVA, impuesto sobre transmisiones patrimoniales, etc.), es conveniente informarse

sobre los beneficios fiscales vigentes en cada momento, puesto que pueden suponer un importante ahorro para el prestatario.

La legislación fiscal ha venido estableciendo, hasta finales de 2012, una deducción en la cuota del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por inversión en vivienda habitual, con ciertos límites. Su eliminación no tiene carácter retroactivo, o sea, quienes la aplicasen antes de esa fecha pueden seguir haciéndolo. La deducción se calcula aplicando el porcentaje que indique la ley en cada caso sobre las cantidades pagadas durante el año para la compra o rehabilitación de la vivienda habitual (cuotas del préstamo y demás gastos derivados de este). Algunas comunidades autónomas tienen establecidas ayudas complementarias. No obstante, se debe tener en cuenta que la cuantía de las deducciones, su forma de cálculo y las condiciones requeridas para disfrutar de ellas pueden variar de un año a otro, como de hecho ha sucedido en los últimos ejercicios fiscales, o incluso —lo acabamos de apuntar— ser suprimidas en algún momento por el legislador.

Por ello es muy aconsejable consultar a la Agencia Tributaria o, en el caso de los residentes en Álava, Vizcaya, Guipúzcoa y Navarra, a las diputaciones forales correspondientes.

10 Relaciones posteriores a la formalización del préstamo

10.1 Liquidaciones periódicas y modificaciones del tipo de interés

10.1.1 LIQUIDACIONES ORDINARIAS

Las entidades facilitarán a sus clientes, en cada amortización o liquidación de intereses o cargas financieras que practiquen por el préstamo, un documento de liquidación en el que se expresará con claridad y exactitud al menos lo siguiente:

a) Saldo deudor sobre el que se aplique la liquidación.
b) Período a que corresponda la liquidación, con indicación de fecha inicial y final.
c) Tipo de interés contractual aplicado (con detalle, en el caso de créditos a interés variable, tanto del valor del tipo de referencia como del diferencial aplicado).
d) Importe de la cuota en la moneda original y en la que vaya a efectuarse el cargo, si fueran diferentes.
e) Tipo de cambio aplicado.
f) Importe de los intereses o cargas financieras que resulten.
Si durante el período de liquidación experimentara variación el tipo de interés, se consignarán por separado los períodos de liquidación de cada uno de los tipos aplicados y el importe de los intereses resultantes.
g) Importe de la amortización.
h) Impuestos liquidados, en su caso, con expresión del tipo y la base de cálculo.
i) Comisiones aplicadas, con indicación concreta y claramente diferenciada de su concepto, base y período de devengo.
j) Gastos que la entidad pueda haber aplicado en el período de liquidación con indicación concreta de su concepto, separando claramente cada concepto de gasto, si hubiera varios.
k) Coste efectivo remanente (CER).
l) Nuevo saldo pendiente.

No obstante, cuando el préstamo dé lugar únicamente a pagos periódicos prefijados (como sucede con las cuotas de un préstamo a tipo fijo), la entrega de los sucesivos documentos de liquidación podrá sustituirse por la inclusión en el contrato de una tabla con todos los pagos o amortizaciones, con sus respectivas fechas, así como con los demás datos previstos en la lista anterior, sin perjuicio de la entrega de los justificantes de cada pago. En caso de modificación de cualquiera de los datos de la lista, deberá entregarse un nuevo documento íntegro que incorpore los nuevos datos.

10.1.2 LIQUIDACIONES POR MOROSIDAD

Distinta de las anteriores es la liquidación de cualquier clase de morosidad del prestatario, que se efectuará de forma separada y haciendo constar los siguientes datos:

a) Saldo deudor sobre el que se aplique la liquidación.
b) Período a que corresponda la liquidación, con indicación de fecha inicial y final.
c) Tipo de interés contractual de demora aplicado.
d) Importe de los intereses de demora.

e) Comisiones aplicadas, con indicación concreta de su concepto, base y período de devengo, separando claramente cada concepto que haya dado lugar al devengo de comisión.
f) Gastos que la entidad pueda haber aplicado en el período de liquidación, con indicación concreta de su concepto, separando claramente cada concepto de gasto, si hubiera varios.
g) Importe total correspondiente a la morosidad en la moneda original y en la que vaya a efectuarse el cargo, si fueran diferentes.
h) Tipo de cambio aplicado.

Conviene añadir en este punto que en los contratos hipotecarios suscritos a partir del 15 de mayo de 2013 los intereses de demora se limitan a tres veces el interés legal del dinero (el 4 % en 2013, luego el límite ese año sería el 12 %), devengándose únicamente sobre el principal pendiente de pago; esto es, los intereses no se *capitalizan.* Esta limitación también se aplicará a los intereses de demora previstos en préstamos de esta naturaleza constituidos antes de la fecha señalada y devengados con posterioridad a la misma, así como a los que, habiéndose devengado antes, no se hubieran satisfecho.

10.1.3 OTRAS NOTIFICACIONES

Finalmente, cuando se modifique el tipo de interés del préstamo, las entidades están obligadas a notificar al cliente esa modificación.

10.2 Modificaciones del préstamo

Vamos a ver ahora las cuestiones referidas a los casos en los que el cliente que concertó un préstamo en un momento posterior está interesado en modificar sus condiciones *(v. gr.* tipo de interés, plazo o reducción del importe de su deuda anticipando una parte de la misma), o bien desea cancelarlo anticipadamente.

10.2.1 NOVACIÓN

La novación modificativa consiste en la renegociación del préstamo, con la misma entidad crediticia con la que el cliente lo tiene contratado, para cambiar las condiciones del tipo de interés y, en su caso, modificar el plazo u otros elementos del préstamo (ampliar o reducir el capital, cambiar el método o sistema de amortización, las garantías personales, etc.).

En estos casos hay que tener en cuenta que la entidad no está, en principio, obligada a acceder a la modificación de condiciones solicitada por el cliente, salvo que se hubiera pactado otra cosa al formalizar el préstamo.

Por tanto el prestatario deberá negociar con su entidad las nuevas condiciones y, si llegan a un acuerdo, proceder a llevar a cabo la modificación del contrato, que resultará conveniente elevar a escritura pública, a pesar de los costes que ello tendrá para el cliente.

La entidad podrá cobrar una comisión por dicha modificación. No obstante lo anterior, en las novaciones modificativas que tengan por objeto la ampliación del plazo del préstamo, la entidad bancaria no podrá cobrar al prestatario una comisión superior al 0,1 % del capital pendiente de amortizar. Si la novación tiene otro contenido diferente, podrán aplicarle la comisión que se pacte al respecto.

Posteriormente, según lo antes indicado, se elevaría a pública la modificación acordada. Las escrituras de novación que solo modifiquen el tipo de interés y el plazo del préstamo están exentas del impuesto sobre actos jurídicos documentados; además de ello, los gastos registrales y notariales se reducen notablemente al existir determinadas bonificaciones en la ley.

10.2.2 SUBROGACIÓN POR CAMBIO DE ACREEDOR

Si la entidad no acepta la modificación que el cliente le propone, existe la posibilidad de acudir a otra entidad para intentar conseguir mejores condiciones para el préstamo que tiene.

Es lo que se llama «subrogación de acreedor», subrogación que permite al deudor cambiar la entidad de crédito con la que se contrató el préstamo por otra que ofrezca mejores condiciones financieras. El cliente no tendrá derecho a cambiar de entidad si la entidad con la que tiene contratado el préstamo ejerce, cumpliendo todas las obligaciones legales, el derecho a enervar, esto es, a igualar o mejorar las condiciones ofrecidas por la nueva entidad.

Podrá subrogar su hipoteca con otra entidad financiera quien haya contratado un préstamo hipotecario con una entidad de crédito, sea de interés fijo o variable, cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque no conste en él la posibilidad de amortización anticipada.

La nueva entidad que esté dispuesta a subrogarse debe, según lo previsto en la Ley 2/1994, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios:

- Hacer una oferta vinculante al cliente, que este debe aceptar: esto significa que autoriza a esta nueva entidad para que notifique a aquella con la que tiene actualmente contratado el préstamo el cambio de entidad y le requiera la entrega, en el plazo máximo de siete días naturales, de una certificación donde conste el importe de lo que deberá pagar en concepto de capital pendiente, intereses y comisión por cancelación anticipada o compensaciones por desistimiento y riesgo de tipo de interés.
- Una vez entregada esa certificación, la entidad acreedora con la que el prestatario tiene vigente el préstamo tiene derecho, en el plazo de los quince días naturales posteriores, a igualar o mejorar las condiciones ofrecidas por la nueva entidad. Si así lo hace, debe enviarle por escrito, en el plazo de diez días, una oferta vinculante con estas condiciones iguales o mejores; si no lo hace, el procedimiento de la subrogación seguirá adelante.
- Citarle para elevar a escritura pública (ante notario) las nuevas condiciones pactadas.

Por último, la entidad con la que el prestatario mantenía el préstamo podrá cobrar las compensaciones por la cancelación anticipada de este que se hubiesen pactado en su momento, respetando siempre las limitaciones legales existentes (véase anejo IV de esta guía).

10.2.3 AMORTIZACIÓN PARCIAL ANTICIPADA

Si la intención del prestatario es reducir su deuda, podrá amortizar de forma parcial su préstamo. Esta amortización podrá afectar, bien al plazo del préstamo (acortándolo y manteniendo la cuota que venía pagando), bien a la cuota (reduciéndola y manteniendo el plazo original), o a ambos elementos (reduciendo la cuota y el plazo). La modalidad dependerá de lo que el cliente tuviera acordado en el contrato y, caso de no haberse acordado una modalidad concreta, en principio deberá respetarse la opción elegida por el cliente.

Si el contrato no contempla expresamente la posibilidad de cancelación parcial anticipada, se requerirá el consentimiento de la entidad acreedora.

La entidad, si así figurarse en el contrato, podrá cobrarle las compensaciones que estuvieran pactadas, pero con respeto de los límites legales existentes (véase anejo IV de esta guía).

10.3 Cancelación anticipada

En este caso, el deudor amortiza la totalidad del préstamo antes de su vencimiento, pagando al prestamista el capital pendiente y los intereses devengados hasta ese momento, y la relación entre ambos se extingue.

Esta cancelación anticipada legitima a la entidad para percibir las compensaciones que estuvieran pactadas, aunque nuevamente deberá respetar las limitaciones legales que establece la vigente normativa. En el anejo IV pueden verse dichas limitaciones.

10.4 La cancelación registral de la hipoteca

Una vez extinguida la deuda con la entidad, bien por haber llegado el préstamo a su final, bien por haberse amortizado anticipadamente, resulta conveniente que se lleve a cabo la cancelación de la inscripción de la escritura del préstamo en el Registro de la Propiedad.

Hay que recordar que los clientes pueden llevar a cabo por sí mismos los trámites necesarios para la cancelación registral de su hipoteca, una vez obtenida la certificación de haberse pagado la deuda. También pueden encargar dicho trámite a la entidad con la que tenían el préstamo, pero en este caso la entidad le cobrará las comisiones y gastos correspondientes a dicha tramitación.

Por tanto, las entidades financieras únicamente prestan este servicio si lo solicita su cliente (entendiendo por tal, en las cancelaciones de préstamos hipotecarios, bien el titular del préstamo, bien la persona que está interesada en esta cancelación notarial).

Ahora bien, si el cliente lleva a cabo por sí mismo la cancelación registral (o la encarga a un tercero), no deberá pagar a la entidad por la entrega al cliente de la documentación justificativa de la extinción de la obligación contractual frente a la entidad (el mero otorgamiento de la carta notarial de pago o la emisión de un certificado de deuda cero) ni por el simple desplazamiento del apoderado de la entidad a la notaría que a esos efectos indique el cliente, ya que, en estos supuestos, la actividad desarrollada no es otra cosa que el consentimiento otorgado por el acreedor hipotecario (exigido por el artículo 82 de la Ley Hipotecaria) para la cancelación de una inscripción hecha a su favor en virtud de escritura pública.

11 En caso de impago del préstamo

11.1 La responsabilidad del deudor y la dación en pago

En España, la Ley Hipotecaria deja abierta la posibilidad de pactar en la escritura del préstamo hipotecario que la obligación garantizada (el préstamo) se satisfaga solamente con los bienes hipotecados. En ese caso, la responsabilidad del deudor por razón del préstamo hipotecario quedaría limitada exclusivamente al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzaría a los demás bienes del patrimonio de ese deudor: nos encontraríamos, por tanto, ante una dación en pago, pero esto solo ocurre cuando así se pacta expresamente con la entidad acreedora al formalizar el préstamo hipotecario o cuando se alcanza tal acuerdo posteriormente.

Cuando no exista ese pacto entre el deudor y el acreedor (que es lo que ocurre habitualmente), la hipoteca no altera la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo 1911 del Código Civil, de forma que este responde del reembolso del préstamo con todos sus bienes y, además, la entidad acreedora cuenta con la garantía específica de la hipoteca.

11.2 Ejecución hipotecaria

En caso de impago de las cuotas del préstamo hipotecario —que suponga que el deudor ha incumplido sus obligaciones por un plazo al menos equivalente a tres meses— es habitual que el clausulado del contrato contemple la posibilidad de que la entidad prestamista pueda declarar vencido el préstamo e intente recuperar la deuda impagada y el capital pendiente del préstamo mediante la venta del bien hipotecado. Según se haya pactado en el contrato, puede hacerlo mediante una ejecución judicial o una ejecución extrajudicial de la hipoteca.

La ejecución judicial implica que la entidad, si se dan ciertas circunstancias recogidas en el contrato —normalmente el impago parcial o total del préstamo—, podrá poner a la venta el inmueble hipotecado a través de la intervención del juzgado. La ejecución extrajudicial supone que la entidad, si se dan dichas circunstancias, podrá poner a la venta el inmueble hipotecado con la intervención de un notario, pero sin necesidad de acudir a un procedimiento judicial. En determinados supuestos, durante la tramitación del proceso de ejecución, el deudor puede rehabilitar el préstamo satisfaciendo los importes pendientes y poniéndose al día en su pago, lo que paralizaría la ejecución.

Cuando el prestatario incumpla sus obligaciones de pago, antes de abordar acciones como la exigencia del total del préstamo o el recurso a los tribunales, la entidad deberá advertir al prestatario de las potenciales consecuencias que supondría el mantenimiento del impago, en términos de coste por intereses de demora u otros gastos, y de las posibilidades y consecuencias que tendría sobre sus intereses y bienes la potencial ejecución de la deuda.

En la práctica, aun no siendo obligatorio, la entidad tratará de llegar a algún tipo de acuerdo con el deudor para que este se ponga al corriente de sus pagos y se evite de esta forma la ejecución de la garantía hipotecaria.

No obstante lo anterior, el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, ha introducido iniciativas alternativas (véase apartado siguiente) tendentes a evitar la subasta de la vivienda en caso de incumplimiento por el prestatario de sus obligaciones de pago.

11.3 La protección de los deudores hipotecarios sin recursos

El citado Real Decreto Ley 6/2012 ha recogido diversas medidas a las que pueden acogerse, en relación con los préstamos hipotecarios en vigor, aquellos deudores que reúnan

diversas condiciones indicativas de que los mismos se encuentran incluidos en el denominado «umbral de exclusión».

El modelo de protección establecido se basa en un «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual», código al que, voluntariamente, podrán adherirse las entidades de crédito y otras entidades que, de forma profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos hipotecarios, y que está dirigido a las personas comprendidas en el umbral de exclusión. Puede comprobar en el siguiente vínculo, http://www.tesoro.es/doc/SP/legislacion/normativa/resoluciones/ANEXO %20LISTA %20ENT %20ADHE %20CBP %20PRIMER %20TRIM %202013.pdf, las entidades que se han adherido a dicho código, debiendo estas informar adecuadamente de la posibilidad de acogerse a él en caso de impago de cuotas o de dificultades para afrontar los pagos. En los supuestos regulados en el Real Decreto Ley 6/2012, los intereses moratorios serán, como máximo, los resultantes de sumar a los intereses remuneratorios un 2 % sobre la deuda pendiente.

Este código incluye tres fases de actuación: la primera, un intento de reestructuración de la deuda hipotecaria, y, si no resultara viable la medida anterior, las entidades podrán ofrecer voluntariamente una quita (reducción) en el capital pendiente. Finalmente, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores, estos podrán solicitar, y la entidad deberá aceptar, la dación en pago de la vivienda habitual.

Como dación en pago que es, supondrá que la entrega de la vivienda dará lugar a la cancelación total de la deuda garantizada con la hipoteca, así como del conjunto de responsabilidades del deudor y terceros con origen en esa deuda frente a la entidad.

Por otro lado, el 16 de noviembre de 2012 entró en vigor el Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, cuyo objeto fundamental es la suspensión inmediata y por dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. Además, la Ley 1/2013, que entró en vigor el 15 de mayo de 2013, ha flexibilizado los requisitos para poder aplicar la moratoria de dos años.

Por otro lado, esta ley ha extendido la aplicación del Real Decreto Ley 6/2012 a avalistas hipotecarios del deudor principal respecto a su vivienda habitual. Además, los fiadores e hipotecantes no deudores podrán exigir a la entidad acreedora que agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles a ellos la deuda garantizada.

12 Los sistemas extrajudiciales de resolución de discrepancias entre las entidades y sus clientes

Todas las entidades de crédito están obligadas a tener un Servicio de Atención al Cliente y, potestativamente, un Defensor del Cliente; estos son los órganos a los que hay que acudir para formular cualquier queja o reclamación que tenga su origen en la actuación de la entidad, si se quiere evitar acudir a instancias judiciales. En la página web del Banco de España http://app.bde.es/sac/app/search?CFG=atencionCli.xml&TipoFormato=XSL&Paginate=OPEN se puede acceder a sus nombres, sus datos de contacto y sus reglamentos. También deberá estar esta información en todas las oficinas de las entidades y en sus sitios web de Internet.

Así pues, ante una discrepancia con la actuación de la entidad, el primer paso es formular una reclamación o queja, por escrito, ante el Servicio de Atención al Cliente o ante el Defensor del Cliente de la entidad contra la que se reclame. Estos deberán acusar recibo por escrito de las reclamaciones que se les presenten y resolverlas o denegarlas igualmente por escrito y motivadamente.

Cuando la reclamación sea denegada, la petición del reclamante sea desestimada o transcurran dos meses desde la fecha de su presentación sin una resolución, se podrá interponer la reclamación ante el Servicio de Reclamaciones del Banco de España, que la resolverá mediante la emisión de un informe motivado, de carácter no vinculante para las partes. En la siguiente página web del Banco de España está a disposición del público la información detallada sobre el modo de presentación de reclamaciones, la tramitación y la resolución de reclamaciones por este Servicio:

http://www.bde.es/bde/es/secciones/servicios/Particulares_y_e/Servicio_de_Recl/.

A continuación explicamos brevemente estas modalidades de cobertura:

a) *Un cambio temporal del tipo de interés variable contratado por uno fijo* (lo que suele denominarse «permuta financiera de tipos de interés», «*swap* de tipo de interés» o «IRS»*.*
El efecto neto de contratar esa cobertura es que desde ese momento y durante el plazo de duración de esa cobertura, pase lo que pase con el índice de referencia, usted pagará los intereses de su préstamo a este tipo fijo acordado. Pero debe tener presente que, en función de la evolución del índice de referencia, lo que pague según el citado tipo fijo podría ser superior a lo que le hubiera correspondido pagar de acuerdo con el tipo variable que usted tiene contratado en su préstamo y que ha intercambiado por un tipo fijo.
Es decir, que, aunque el valor del índice de referencia más el diferencial sea menor que el tipo fijo acordado, usted seguirá pagando este tipo fijo, por lo que, si bien en épocas de subidas del índice cuando la suma del índice más el diferencial sea superior al tipo fijo por el que ha cambiado el suyo, usted saldrá beneficiado porque no pagará más que el tipo fijo, en los momentos de bajadas no se beneficiará de estas bajadas, ya que seguirá pagando los intereses de su préstamo al citado tipo de interés fijo. Además, debe tener en cuenta que, si se da esta última circunstancia y usted desea cancelar anticipadamente la operación de cobertura, deberá usted abonar una cantidad que puede llegar a ser importante, dependiendo de la bajada que haya registrado el índice de referencia.
Una vez finalizado el plazo para el que se ha contratado esta cobertura, volverán a pagarse los intereses al tipo variable que resulte de la revisión (la suma del índice de referencia más el margen).

b) *Protección contra las subidas del tipo de interés por encima de un límite (como vimos, en términos técnicos se denomina «cap»).* Un *cap* sobre tipos de interés es una protección contra la subida del tipo de interés por encima de un máximo que se fije y para un período determinado. Durante ese período y mediante el pago de una cantidad (que se denomina «prima», pero esta denominación no debe confundirle, ya que no se trata de un seguro) usted estaría a salvo de las alzas del tipo de interés que pudieran producirse por encima del nivel que se hubiera pactado, de modo que, si en el momento de la revisión del tipo de interés la suma del índice de referencia más el diferencial supera el nivel prefijado, usted pagaría los intereses no al tipo resultante de la revisión, sino al tipo máximo prefijado.
Una vez finalizado el plazo para el que se ha contratado esta cobertura, volverán a pagarse los intereses al tipo que resulte de la revisión.
La cobertura vía *cap* funciona en términos prácticos como un seguro (pero, como le hemos dicho, no debe confundirse: no es un contrato de seguros) que cubre al prestatario ante posibles alzas en los tipos de interés y tiene la ventaja de ser un producto fácilmente comprensible.
No obstante, exige el pago inicial de una cantidad que debe ser abonada por el cliente en el momento de su contratación con independencia de lo que ocurra con los tipos de interés posteriormente.

c) *Una protección que permite al prestatario fijar simultáneamente un límite mínimo y un límite máximo al tipo de interés de su préstamo,* limitando por tanto la variación de los tipos de interés a una banda de fluctuación determinada (en términos técnicos, recordemos, se denomina «collar»).
   Durante el período en que esté vigente el contrato de cobertura suscrito, usted estaría a salvo de las alzas del tipo de interés, por encima del nivel que se hubiera pactado, pero su tipo de interés no podría bajar por debajo del límite mínimo pactado. Así, si en el momento de la revisión del tipo de interés la suma del índice de referencia más el diferencial supera el nivel prefijado, usted pagaría los intereses, no al tipo resultante de la revisión, sino al tipo máximo prefijado y, sin embargo, si dicha suma es inferior al límite mínimo, usted pagará este límite mínimo.

Es importante tener en cuenta que estas coberturas se ofrecen por períodos cortos, no alcanzando, ni de lejos, la duración normal de un préstamo hipotecario, aunque la entidad, una vez finalizado el período de esta cobertura, probablemente le ofrezca la posibilidad de contratar otra adaptada al nivel en que se encuentren los tipos de interés en ese momento.

La contratación de productos de aseguramiento de la variación de tipos de interés *(swaps* o derivados) es una opción que el consumidor ha de valorar, analizando con profundidad las implicaciones económicas y legales de su contratación y los costes que pueden conllevar tanto su contratación como su posible cancelación anticipada, pudiendo llegar a ser estos últimos muy importantes.

En todo caso, recordemos que el notario recabará del prestatario en la escritura su expresión manuscrita —anejo IX— en la que manifiesta haber sido advertido del riesgo de la contratación del instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés.

Anejo II   Préstamo responsable

Se reproduce aquí el contenido del anejo 6 de la Circular 5/2012 del Banco de España sobre:

Principios generales aplicables para la concesión de préstamos responsables

Las políticas, métodos y procedimientos de estudio y concesión de préstamos o créditos a la clientela, a que se refiere la norma duodécima de esta Circular, deberán respetar estos principios e incluir al menos los aspectos que se detallan más abajo. Su concreta aplicación individual deberá realizarse bajo una regla de proporcionalidad allí donde sea adecuado atendiendo a las características de la operación, en especial a su importe, complejidad e importancia para el cliente, así como al grado de conocimiento del cliente en función de la relación comercial que se haya mantenido con él a lo largo del tiempo:

1 Unos criterios de concesión de operaciones, así como de cuantía máxima de las mismas, que estén vinculados con la capacidad del prestatario para cumplir, en tiempo y forma, con las obligaciones financieras asumidas. Dicha capacidad se estimará bajo el supuesto de la utilización de las fuentes de renta habituales del prestatario, sin depender de avalistas, fiadores o activos ofrecidos en garantía, que deberán ser siempre considerados como una segunda y excepcional vía de recobro para cuando haya fallado la primera. Las entidades deberán disponer de información fiable y actualizada sobre las referidas fuentes de renta habituales de sus clientes, al menos en el momento de concesión o renovación de la operación o en caso de modificación de alguna de sus condiciones esenciales.

2 Unos métodos de fijación de planes de pago realistas respecto de la financiación concedida, con vencimientos usualmente periódicos y relacionados con las fuentes primarias de generación de ingresos del prestatario y, en su caso, con la vida útil de la garantía. Los planes de amortización deberán observar una relación máxima entre el servicio de sus deudas, incluidos todos los pagos recurrentes para atender sus créditos en la entidad y para otras deudas preexistentes declaradas por el interesado o de las que la entidad pueda tener conocimiento por otras vías, y la renta recurrente disponible del prestatario que la entidad pueda evidenciar como procedente de sus fuentes de generación de ingresos más habituales. En ningún caso la renta disponible resultante tras atender el servicio de sus deudas podrá suponer una limitación notoria para cubrir decorosamente los gastos de vida familiares del prestatario.

3 Sin perjuicio de lo indicado en los apartados previos, una política de concesión de préstamos que establezca, cuando se disponga de garantías reales, una prudente relación entre el importe del préstamo o crédito, y sus potenciales ampliaciones, y el valor de la garantía, sin tener en cuenta, especialmente en el caso de inmuebles, potenciales revalorizaciones de la misma. La indicada relación deberá considerar adecuadamente los riesgos subyacentes que se aprecien en las garantías, derivados de aspectos tales como el tipo de propiedad, su finalidad o posible uso, su potencial depreciación o el área geográfica en que esta se ubique, y deberá ser tanto más exigente cuanto menos lo sea la fijada entre el servicio de la deuda y las fuentes de generación de ingresos. En cualquier caso, el incremento de la prudencia en la referida relación entre el importe del préstamo o crédito y el valor de la garantía no eximirá ni, en ningún caso, podrá excusar la relajación de la

completa evaluación de la solvencia del deudor en los términos indicados en el apartado 1 anterior.

Adicionalmente, se establecerán procedimientos que eviten prácticas encaminadas a la elusión de la relación establecida entre el importe del préstamo o crédito y el valor de la garantía, a través de la concesión de préstamos personales adicionales o complementarios u otras técnicas similares.

Cuando se trate de préstamos destinados a la adquisición de bienes, una prudente relación entre el importe y el valor del bien asegurará normalmente un pago inicial sustancial para la compra obtenido de las fuentes de ingresos propias del prestatario. Dicho pago inicial habrá de ser tanto mayor cuanto menor sea el arraigo, enraizamiento o utilidad del bien en la satisfacción de las necesidades básicas del cliente (así, un inmueble de segunda residencia debería exigir un pago inicial superior al de otro que vaya a constituir la residencia habitual). Del mismo modo, cuando se cuente con otro tipo de garantías, en especial avales o seguros, ello no supondrá debilitamiento alguno en el adecuado respeto de los principios establecidos anteriormente ni en el efectivo control y seguimiento de los riesgos asumidos.

4 Una política de oferta y comercialización de operaciones que tome en consideración la situación personal y financiera, así como las necesidades e intereses de los clientes, evitando técnicas de venta que ocasionen que estos puedan llegar a suscribir préstamos o créditos que no se adapten a sus deseos o necesidades y, por tanto, les resulten inútiles. A tal efecto, la selección de los productos ofertados y la exposición de sus características habrán de ser completas. En consecuencia, no deberían citarse exclusivamente las características favorables o las ventajas económicas inmediatas o en el corto plazo con ocultación de otras más relevantes para el cliente o que adolezcan de inconvenientes en el medio o largo plazo.

La aludida política deberá, asimismo, incluir unos criterios de remuneración de las personas encargadas de la comercialización de estas operaciones, ya se trate de empleados o de intermediarios ajenos a la entidad, que incentiven el cumplimiento de estos principios y que, en consecuencia, no estimulen el mero incremento incondicionado del volumen de operaciones.

5 Adecuados procedimientos de gestión y valoración de garantías que aseguren la efectividad legal y económica de estas y el mantenimiento en el tiempo de la relación, para el conjunto de su cartera, a que alude el apartado anterior.

En particular, para los préstamos que cuenten con garantías inmobiliarias, la entidad deberá contar con una política que persiga la calidad de las valoraciones y que incluya procedimientos de selección y relación con los profesionales que se encarguen de las tasaciones, que aseguren de manera continuada su independencia y profesionalidad, y que contemplen la revisión apropiada de la calidad de esas valoraciones. En especial, se deberá evitar que los factores u objetivos comerciales de la entidad influyan, por cualquier vía, en la actividad de los tasadores.

En el caso de que la entidad deba aceptar, conforme a lo previsto en el artículo 3 bis I) de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, la tasación aportada por el cliente, ello no la eximirá de realizar, a su cargo, las comprobaciones que sean apropiadas para verificar la existencia y el valor sostenible de la garantía.

Sin perjuicio de la información precontractual exigida en el apartado 14 del Anexo II de la Orden (se refiere a la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios), antes de la contratación de créditos o préstamos cuya garantía hipotecaria recaiga sobre el local de negocio donde se ejerza la actividad que constituya el medio de vida del prestatario deberá indicarse con claridad si la garantía se limita al valor del bien hipotecado de

conformidad con lo que establece el artículo 140 de la Ley Hipotecaria (texto refundido aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946), o se extiende a los demás bienes presentes y futuros del patrimonio del deudor.

6 En el supuesto de concesión de préstamos o créditos en moneda extranjera, unos protocolos de información adecuada sobre los riesgos que los mismos suponen para el cliente. La información debe ser suficiente para que los prestatarios puedan tomar decisiones fundadas y prudentes, y comprender al menos los efectos en las cuotas de una fuerte depreciación del euro y de un aumento del tipo de interés extranjero. Adicionalmente, las entidades deberán contar con una política de concesión de este tipo de préstamos que atienda primordialmente a la estructura de reembolso de los préstamos y a la capacidad de los prestatarios para resistir perturbaciones adversas de los tipos de cambio y del tipo de interés extranjero, por lo que deberán establecer reglas de concesión más estrictas en cuanto a la relación exigida entre los pagos previstos para hacer frente a la deuda y la renta del prestatario, y entre el importe del préstamo y el valor, en su caso, de la garantía.

Deberán aplicarse criterios análogos, referidos exclusivamente a las potenciales variaciones en los tipos de interés, en el caso de préstamos en euros con tipos de interés variables, tanto por lo que se refiere a la información que se ha de facilitar a los prestatarios como respecto a las relaciones entre los pagos previstos para hacer frente a la deuda y la renta del prestatario o el valor de la garantía.

La información sobre la evolución de los tipos de interés, allí donde la entidad haya establecido suelos a sus descensos, se activará también, con las oportunas explicaciones sobre su potencial comportamiento, cuando tales suelos comiencen a aplicarse.

7 Una política sobre la inclusión de cláusulas contractuales y sobre el ofrecimiento de productos financieros de cobertura de los riesgos de elevación de los tipos de interés y de cambio, que incluya procedimientos para resaltar, del modo que mejor reclame la atención del cliente, cualquier estipulación cuyos objetivos o funciones sean diferentes al mero establecimiento de límites superiores o techos a la variación de los citados tipos.

Cuando concurran esos objetivos o funciones diferentes o cuando el producto adopte un grado de complejidad que dificulte su comprensión, será esencial que la entidad extreme la diligencia en las explicaciones que se han de facilitar al cliente al que se ofrezcan, con el fin de que este pueda comprender las características del producto y de que sea capaz de adoptar una decisión informada y evaluar, de acuerdo con sus conocimientos y experiencia, la adecuación del producto ofrecido a sus intereses. A tal fin, recabarán del cliente la información adecuada a sus necesidades y su situación financiera y ajustarán la información que le suministren a los datos así recabados. En el caso de que los productos de cobertura concertados con el cliente supongan el potencial pago por aquel de cantidades diferentes a una mera prima por la existencia del límite superior ya citado (como, por ejemplo, en el caso de *swaps* de intereses u otros derivados que contemplen tales pagos), la entidad deberá alertar al cliente de tales abonos tan pronto como tenga conocimiento de que pueden producirse con arreglo a lo pactado (y periódicamente mientras concurra tal circunstancia), así como de las posibilidades de que, conforme a lo establecido en el contrato, disponga el cliente para resolver anticipadamente el contrato de cobertura y de los pagos o pérdidas que dicha cancelación pueden ocasionarle.

8 Unas reglas que definan las circunstancias y situaciones en las que la entidad permitiría, en su caso, excepcionalmente, operaciones de préstamo o crédito en condiciones fuera de los límites y condiciones generales aprobados.

9 En el caso de incumplimiento de sus obligaciones de pago por parte del prestatario, y antes de abordar acciones como la exigencia del total del préstamo o crédito o el recurso a los tribunales, la entidad deberá advertir al prestatario de las potenciales consecuencias, en términos de coste por intereses moratorios u otros gastos, que supondría el mantenimiento del impago, y de las posibilidades y consecuencias que tendría sobre sus intereses y bienes la potencial ejecución de la deuda.

10 Una política de renegociación de deudas aprobada por el máximo órgano de gobierno, que considere, para acceder a la renegociación de las condiciones inicialmente pactadas, al menos, los siguientes elementos: a) una experiencia mínima en la relación con el prestatario; b) una experiencia de cumplimientos del prestatario durante un período suficientemente amplio, o un importe de amortización del principal prestado que sea equivalente, y c) un límite a la frecuencia de renegociación durante un número suficientemente amplio de años.

Al menos en aquellas situaciones en que la renegociación de las condiciones del contrato implique un incremento significativo del importe total o del plazo de devolución del préstamo o crédito, o en las que la depreciación de la garantía lo haga aconsejable, la entidad deberá reevaluar la solvencia del deudor.

11 Cuando la concesión del préstamo se vincule, de hecho o como requisito para aquella, a la suscripción por el deudor de otros servicios, bancarios o no, la entidad deberá informar adecuadamente al prestatario de los costes propios de cada uno de esos servicios, y, en el caso de que los mismos fueran prestados por terceros ajenos al grupo de la entidad y esta no dispusiera de información exacta sobre su coste, al menos de una estimación plausible de aquellos costes.

Adicionalmente, en los casos en que la concesión del préstamo o crédito hipotecario se vincule con la comercialización de productos de protección de pagos (tales como seguros que cubran dichos pagos en contingencias como el desempleo o la incapacidad temporal del prestatario), la entidad deberá contar con procedimientos que aseguren que los productos ofertados puedan proteger efectivamente al deudor, teniendo en cuenta sus circunstancias y características personales.

12 En los supuestos en que la concesión de préstamos a constructores o promotores inmobiliarios prevea una posterior subrogación de los adquirentes de las viviendas en el préstamo, la inclusión en el correspondiente contrato de la obligación de los indicados constructores o promotores de entregar a los clientes información personalizada sobre el servicio ofrecido por la entidad, recogida en el artículo 19.3 de la Orden EHA/2899/2011, no eximirá a la entidad de asegurarse, antes de aceptar la aludida subrogación, mediante los procedimientos apropiados, de que el cliente está adecuadamente informado sobre las características del préstamo.

13 Asimismo, las referidas políticas, métodos y procedimientos deberán detallar:

a) Las responsabilidades y facultades delegadas de los diferentes órganos y personas encargadas de la concesión, formalización, seguimiento, valoración y control de las operaciones.
b) Los requisitos que deberán reunir los estudios y análisis de las operaciones que se han de realizar antes de su concesión y durante su vigencia.
c) La documentación mínima que deben tener las operaciones para su concesión y durante su vigencia. Dicha documentación incluirá, al menos: los contratos firmados con los clientes y, en su caso, garantes, debidamente verificados para comprobar que no presentan defectos jurídicos que puedan

perjudicar la recuperación de la operación; la información necesaria para poder determinar el valor razonable de las garantías que se hubiesen recibido, incluyendo las oportunas tasaciones, que se deberán actualizar con la frecuencia mínima apropiada y siempre que existan indicios de que puede haber un deterioro de su valor; e información económico-financiera que permita analizar la solvencia y capacidad de pago de los clientes y garantes.

En la obtención y conservación de la documentación recibida de los clientes, se pondrá especial cuidado en respetar la protección de los datos personales en los términos legalmente exigibles, y, en caso de que se deniegue la operación, además de esa especial atención, se cancelarán todos aquellos otros que no sean útiles como potenciales antecedentes de la denegación.

Anejo III Información de promotores

En relación con la información a facilitar por los promotores con ocasión de la venta de viviendas, el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, establece unos contenidos mínimos, referidos a:

- Objetividad de la oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta de viviendas.
- Redacción de los contratos de compraventa de vivienda. Cláusulas prohibidas.

Como otros contenidos relevantes, aplicables directamente en las comunidades autónomas sin competencia plena sobre la defensa de los consumidores y usuarios, y supletoriamente en aquellas que sí tengan dicha competencia plena, merecen destacarse los siguientes puntos:

- Veracidad de la oferta, promoción y publicidad dirigida a la venta de viviendas.
- Información a disposición del público y autoridades.
- Información detallada sobre el precio de venta de la vivienda.
- Garantías entregadas a cuenta de vivienda no terminada. Justificación.
- Publicidad mediante folletos u otros documentos similares.
- Obligación del vendedor de entregar a su costa copia de la documentación del contrato.

Anejo IV Cuadro resumen de comisiones y compensaciones aplicables en caso de amortización anticipada o cancelación

	Comisiones y compensaciones aplicables según la fecha de concertación de la operación			
	Comisión por amortización anticipada subrogatoria	Comisión por amortización anticipada no subrogatoria	Compensación por desistimiento	Compensación por riesgo de tipo de interés
CASO 1: Préstamos hipotecarios a tipo variable concertados con anterioridad al 27/4/03	1 % (o la comisión pactada si es inferior) No habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto si no se pactó esta comisión en el contrato	1 % (o la comisión pactada si es inferior)	0	0
CASO 2: Préstamos hipotecarios a tipo variable concertados a partir del 27.4.2003 (a) [siempre que no estuvieran incluidos en el caso 4]	0,5 % (o la comisión pactada si es inferior) No habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto si no se pactó esta comisión en el contrato	1 % (o la comisión pactada si es inferior)	0	0
CASO 3: Préstamos hipotecarios a tipo fijo [siempre que no estuvieran incluidos en el caso 4]	2,5 % (o la comisión pactada si es inferior)	% pactado	0	0
CASO 4: Préstamos y créditos hipotecarios concertados a partir del 9.12.2007 con personas físicas sobre viviendas o con personas jurídicas que tributen por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión (b)	0	0	Dentro de los 5 primeros años del préstamo: 0,5 % (o la compensación pactada si es inferior) Después: 0,25 % (o la compensación pactada si es inferior)	Dentro de un período de revisión de los tipos inferior a 12 meses: 0 Si se produce ganancia de capital para la entidad (c): 0 Si existe pérdida de capital y el período de revisión es superior al año: % pactado o importe de la pérdida de capital

a Fecha de entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/2003, que posteriormente se tramitó como proyecto de ley y fue aprobado como Ley 36/2003.

b Fecha de entrada en vigor de la Ley 41/2007. A los préstamos hipotecarios que no cumplan las condiciones de esta ley se les aplicará el régimen anterior (Real Decreto Ley 2/2003 y Ley 2/1994, que sigue vigente).

c La finalidad de la compensación por riesgo de interés es compensar por el riesgo de tipo de interés que asume la entidad en el caso de amortización anticipada. Solo se puede aplicar a los préstamos y créditos con riesgo de tipo de interés, es decir, fijos y mixtos, cuyo tipo de interés se encuentre, en el momento de la cancelación o subrogación, por encima del de mercado (siempre que, en el caso de los préstamos a tipo de interés mixto, la revisión de tipos se produzca en un período superior al año).

Explicaciones

1 PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A INTERÉS VARIABLE CONCERTADOS CON ANTERIORIDAD AL 27 DE ABRIL DE 2003

El artículo 3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, establece que «en las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios a interés variable, referidos en el artículo 1 de esta Ley, la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito se calculará sobre el capital pendiente de amortizar de conformidad con las siguientes reglas:

- Cuando se haya pactado amortización anticipada sin fijar comisión, no habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto.
- Si se hubiese pactado una comisión de amortización anticipada igual o inferior al 1 %, la comisión a percibir será la pactada.
- En los demás casos, la entidad acreedora solamente podrá percibir por comisión de amortización anticipada el 1 %, cualquiera que sea la que se hubiere pactado [...]».

De la lectura del citado precepto se desprende que:

- Al producirse la subrogación se está llevando a cabo la amortización anticipada del préstamo, por lo que la entidad acreedora está legitimada para percibir la comisión pactada en la escritura de préstamo.
- Esta comisión es distinta de la que, en su caso, se hubiera pactado por subrogación de deudor.
- Este artículo solo es aplicable a los préstamos hipotecarios a interés variable.

Al margen de esta comisión subrogatoria, la Ley 2/1994 limita al 1 % del capital que se amortiza el porcentaje máximo que las entidades pueden cargar a sus clientes por amortizar anticipadamente su préstamo a interés variable por otros motivos (disposición adicional 1.ª).

2 PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A INTERÉS VARIABLE CONCERTADOS A PARTIR DEL 27 DE ABRIL DE 2003

En la disposición adicional única del Real Decreto Ley 2/2003, de 25 de abril, de medidas de reforma económica, se matiza que «en las subrogaciones que se produzcan en los préstamos hipotecarios a interés variable *concertados a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley,* de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada, la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de comisión por la amortización anticipada de su crédito se calculará sobre el capital pendiente de amortizar, de conformidad con las siguientes reglas:

- Cuando se haya pactado amortización anticipada sin fijar comisión, no habrá derecho a percibir cantidad alguna por este concepto.
- Si se hubiese pactado una comisión de amortización anticipada igual o inferior al 0,50 %, la comisión a percibir será la pactada.
- En los demás casos, la entidad acreedora solamente podrá percibir por comisión de amortización anticipada el 0,50 %, cualquiera que sea la que se hubiere pactado […]».

NOTA: En el caso de que los préstamos hipotecarios a tipo variable se hubieran concertado a partir del 9 de diciembre de 2007 y fuera de aplicación la Ley 41/2007, se deberá tener en cuenta lo indicado en el apartado 4.

3 PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A INTERÉS FIJO

En el caso de los préstamos concertados a tipo de interés fijo (no sujetos a la Ley 2/1994), la comisión aplicable por cancelación parcial o total anticipada, subrogatoria o no subrogatoria, será la que se haya pactado en los correspondientes contratos.

No obstante, en 1996 el Gobierno emitió una declaración en la que se recomendaba que en la subrogación de ciertos préstamos hipotecarios las entidades aplicasen voluntariamente un límite del 2,5 % en la comisión por cancelación anticipada cuando en virtud de ella el tipo fijo se convierta en una fórmula de tipo variable de interés:

> «El Gobierno, tras la consulta con la Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA) y la Asociación Española de Banca Privada (AEB), considera que sería muy positivo que las entidades de crédito redujeran voluntariamente las comisiones por cancelación anticipada de los préstamos hipotecarios a tipo de interés fijo, hasta un máximo del 2,5 % de capital pendiente de amortización, cuando, en virtud de una subrogación, dicho tipo fijo se convierta en una fórmula de tipo variable de interés. Este límite máximo del 2,5 % sería aplicable a la subrogación de préstamos hipotecarios cuyo importe inicial hubiera sido inferior a 40 millones de pesetas, rigiéndose en todo lo demás dichas subrogaciones por lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.»

En ocasiones, algunos reclamantes invocan el contenido de este acuerdo para los supuestos de cancelación anticipada de préstamos a tipo fijo en los que no ha tenido lugar una subrogación de una tercera entidad en el préstamo (por medio de la cual dicho tipo fijo se convierte en una fórmula de tipo variable de interés). En esos casos no son de aplicación el contenido del acuerdo ni, lógicamente, los límites que establece, de forma que la cuantía de la comisión que se debe aplicar dependerá de los pactos incluidos en los respectivos contratos, lo que respeta así la normativa bancaria de aplicación.

NOTA: En el caso de que los préstamos hipotecarios a tipo fijo se hubieran concertado a partir del 9 de diciembre de 2007 y fuera de aplicación la Ley 41/2007, se deberá tener en cuenta lo indicado en el apartado 4.

4 DETERMINADOS CONTRATOS DE CRÉDITO O PRÉSTAMO HIPOTECARIO CONCERTADOS A PARTIR DEL 9 DE DICIEMBRE DE 2007

La Ley 41/2007, de 7 de diciembre, en sus artículos 7 y siguientes, prohíbe el cobro de comisiones por la amortización total o parcial, subrogatoria o no, de:

- los préstamos o créditos hipotecarios en que la hipoteca recaiga sobre una vivienda y el prestatario sea una persona física;
- los préstamos o créditos hipotecarios en que el prestatario sea una persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el impuesto sobre sociedades.

En su lugar, tiene la posibilidad de pacto de unas compensaciones, que son de dos clases: por desistimiento y por riesgo de tipo de interés.

Compensación por desistimiento

No podrá ser superior:

– Al 0,5 % del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del crédito o préstamo.
– Al 0,25 % del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en el número anterior.

Si se hubiese pactado una compensación por desistimiento igual o inferior a la indicada, la compensación que percibirá la entidad acreedora será la pactada.

Compensación por riesgo de tipo de interés

No procede esta compensación en dos casos:

a) *Si la cancelación anticipada se produce dentro de un período de revisión de tipos de interés cuya duración pactada sea igual o inferior a 12 meses.*
Es decir, si la operación es a interés variable y la revisión de los tipos tiene periodicidad anual (o inferior: trimestral, semestral, etc.), la entidad no podría recibir ninguna cantidad por esta compensación.
b) *Si la cancelación genera una ganancia de capital a la entidad.*
Para ver si existe una ganancia o una pérdida de capital, hay que comparar el capital pendiente en el momento de la cancelación y el valor de mercado del préstamo o crédito.
Si el valor de mercado del préstamo o crédito es superior al capital pendiente en el momento de la cancelación, hay una pérdida de capital para la entidad acreedora por la diferencia. En caso contrario, hay una ganancia de capital.
El valor de mercado del préstamo se calcula sumando el valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés al valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. Este valor actual se calcula a un tipo de interés de actualización, que será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado de entre los que determine el Ministerio de Economía y Hacienda.
Mientras no se lleve a cabo esta determinación por el Ministerio de Economía y Hacienda, la ley dispone que el tipo de interés de referencia que se empleará para calcular si existe ganancia de capital, con independencia del plazo residual del préstamo o crédito hipotecario, será el tipo vigente de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública con vencimiento residual entre dos y seis años, regulado en la Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de 5 de diciembre de 1989.

En los casos en que proceda el cobro de la compensación por riesgo de tipo de interés, su importe será el pactado en el contrato. La ley admite que en el contrato se pacte una de las dos siguientes posibilidades:

– Un porcentaje fijo establecido en el contrato, que deberá aplicarse sobre el capital pendiente en el momento de la cancelación.
– La pérdida, total o parcial, que la cancelación genere a la entidad. En este caso, el contrato deberá prever que la entidad compense al prestatario de forma simétrica en el caso de que la cancelación genere una ganancia de capital para la entidad.

Anejo V Ficha de Información Precontractual (FIPRE)

Se reproduce aquí el modelo de FIPRE que figura en la parte A del anejo I de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios:

(Texto introductorio)

El presente documento se extiende el [fecha corriente] en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para [nombre de la entidad] la obligación de concederle un préstamo. La información incorporada tiene carácter meramente orientativo.
Se ha elaborado basándose en las condiciones actuales del mercado. La oferta personalizada posterior puede diferir en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras.

1 ENTIDAD DE CRÉDITO

- Identidad/Nombre comercial.
- Domicilio social.
- Número de teléfono.
- Correo electrónico.
- Dirección de página electrónica.
- Autoridad de supervisión: [Identidad de la autoridad de supervisión y dirección de su página electrónica].
- Persona de contacto: [Datos completos de la persona de contacto].
- Datos de contacto del servicio de atención al cliente.

2 CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

- Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble.
- Finalidad.
- Tipo de préstamo.
- *(Si ha lugar)* Préstamo en divisa.
- Plazo de amortización.
- Periodicidad de los pagos.

3 TIPO DE INTERÉS

- Clase y nivel del tipo de interés aplicable:
  - Fijo.
  - Variable (expresado en tipo de interés de referencia + diferencial).
  - Variable limitado (expresando el tipo de interés mínimo y máximo y el tipo de interés de referencia + diferencial).
- En caso de que durante el plazo de amortización se modifique la clase de tipo de interés se deberá reflejar el plazo en que se aplicará cada tipo.

4 VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS

- Listado de productos o servicios vinculados para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas.
- Gastos preparatorios.

5 TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

- La TAE aplicable a su préstamo es [TAE]. Comprende:
  - Tipo de interés.
  - Otros componentes de la TAE.
  - Coste total del préstamo en términos absolutos.
  - El cálculo de la TAE y del coste total del préstamo se basan en los siguientes supuestos:
    - Importe.
    - Tipo de interés.
    - Otros supuestos.

6 AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

- *(Si ha lugar)* Compensación por desistimiento.
- *(Si ha lugar)* Compensación por riesgo de tipo de interés.

Anejo VI Ficha de Información Personalizada (FIPER)

Se reproduce aquí el modelo de FIPER que figura en la parte A del anejo II de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios:

(Texto introductorio)

El presente documento se extiende el [fecha corriente] en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para [nombre de la entidad] la obligación de concederle un préstamo hipotecario.
Se ha elaborado basándose en la información que usted, [nombre del cliente], ha facilitado hasta la fecha, así como en las actuales condiciones del mercado financiero. La información que sigue será válida hasta el [fecha de validez]. Después de esa fecha, puede variar con arreglo a las condiciones del mercado.

1 ENTIDAD DE CRÉDITO

- Identidad/Nombre comercial.
- Domicilio social.
- Número de teléfono.
- Correo electrónico.
- Dirección de página electrónica.
- Autoridad de supervisión: [Identidad de la autoridad de supervisión y dirección de su página web].
- Persona de contacto: [Datos completos de la persona de contacto].

2 CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

- Importe y moneda del préstamo: [valor] [moneda].
- *(Si ha lugar)* El presente préstamo no se expresa en [moneda nacional].
- Duración del préstamo.
- Tipo de préstamo.
- Clase de tipo de interés aplicable.
- Importe total a reembolsar.
- Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble.
- *(Si ha lugar)* Garantía.

3 TIPO DE INTERÉS

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

- La TAE aplicable a su préstamo es [TAE]. Comprende:
  - El tipo de interés [valor en porcentaje o en tipo de referencia más diferencial si se tratase de un tipo variable o variable limitado].
  - [Otros componentes de la TAE].

4 PERIODICIDAD Y NÚMERO DE PAGOS

- Periodicidad de reembolso: [periodicidad].
- Número de pagos: [número].

5 IMPORTE DE CADA CUOTA HIPOTECARIA

- [Importe] [moneda].
- *(Si ha lugar)* Las cuotas hipotecarias calculadas en diferentes escenarios de evolución del tipo de interés cuando el préstamo aplica un tipo de interés variable o variable limitado.

- *(Si ha lugar)* El tipo de cambio utilizado para la conversión del reembolso en [moneda del préstamo] a [moneda nacional] será el publicado por [nombre del organismo encargado de la publicación del tipo de cambio] el [fecha].

6 TABLA DE AMORTIZACIONES

La siguiente tabla muestra el importe que ha de pagarse cada [periodicidad]:

- Las cuotas (columna [n.º pertinente]) son iguales a la suma de los intereses pagados (columna [n.º pertinente]), el capital pagado (columna [n.º pertinente]) y, *si ha lugar,* otros costes (columna [n.º pertinente]).
- *(Si ha lugar)* Los costes de la columna «otros costes» corresponden a [lista de costes]. El capital pendiente (columna [n.º pertinente]) es igual al importe del préstamo que queda por reembolsar.
- [Importe y moneda del préstamo].
- [Duración del préstamo].
- [Tipo de interés].
- [Tabla].
- *(Si ha lugar)* [Advertencia sobre la variabilidad de las cuotas].

7 VINCULACIONES Y OTROS COSTES

Si desea beneficiarse de las condiciones del préstamo descritas en la presente ficha, debe cumplir las obligaciones que a continuación se indican:

- Obligaciones.
- *(Si ha lugar)* Observe que las condiciones de préstamo descritas, incluido el tipo de interés aplicable, pueden variar en caso de incumplimiento de las citadas obligaciones.
- Además de los costes ya incluidos en las cuotas [periodicidad], este préstamo conlleva los siguientes costes:
  - Costes que deben abonarse una sola vez.
  - Costes que deben abonarse periódicamente.
- Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes (p. ej., gastos notariales) conexos al préstamo.

8 AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Si decide amortizar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la compensación en ese momento.

- Este préstamo puede amortizarse anticipadamente, total o parcialmente:
  - [Condiciones].
  - [Procedimiento].
- *(Si ha lugar)* Compensacion por desistimiento.

(SI HA LUGAR) 9 DERECHO DE SUBROGACIÓN

Si lo desea, puede llevarse a otra entidad de crédito (subrogar) su préstamo aún sin el consentimiento de [nombre de la entidad].

10 DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL CLIENTE

- Departamento de Atención al Cliente: nombre, dirección geográfica, número de teléfono, correo electrónico, persona de contacto y sus datos de contacto.
- *(Si ha lugar)* Defensor del Cliente: nombre, dirección geográfica, número de teléfono, correo electrónico, persona de contacto y sus datos de contacto.

11 SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA

En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la entidad de crédito, o transcurridos dos meses sin respuesta del mismo, puede dirigir una reclamación (o, siempre que lo desee, formular una consulta o queja) al Servicio de Reclamaciones del Banco de España (91 338 6530):

- Por escrito dirigido al Servicio de Reclamaciones, C/ Alcalá, 48; 28014 Madrid.
- Por vía electrónica, en la página http://www.bde.es.

12 INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS VINCULADOS AL PRÉSTAMO: CONSECUENCIAS PARA EL CLIENTE

- [Tipos de incumplimiento].
- [Consecuencias financieras y/o jurídicas].

Si tiene dificultades para efectuar sus pagos [periodicidad], póngase en contacto con nosotros a la mayor brevedad posible para estudiar posibles soluciones.

(SI HA LUGAR) 13 INFORMACIÓN ADICIONAL, EN EL CASO DE VENTAS A DISTANCIA

- *(Si ha lugar)* La legislación escogida por la entidad de crédito como base para el establecimiento de relaciones con usted con anterioridad a la celebración del contrato de crédito es [legislación aplicable].
- La información y documentación contractual se facilitarán en [lengua]. Con su consentimiento, durante la vigencia del contrato de préstamo nos comunicaremos con usted en [lengua o lenguas].

14 RIESGOS Y ADVERTENCIAS

Le rogamos tome nota de los riesgos que conlleva un préstamo hipotecario:

- Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que si sus ingresos disminuyen aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias [periodicidad].
- Tiene usted derecho a examinar el proyecto de documento contractual en el despacho del notario autorizante, con la antelación de 3 días hábiles previos a **su formalización** ante el mismo.
- *(Si ha lugar)* **Puede** usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
- *(Si ha lugar)* Responde usted ante [nombre de la entidad] del pago del préstamo no solo con su vivienda, sino con todos sus bienes presentes y futuros.
- *(Si ha lugar)* Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo no permanece fijo durante todo su período de vigencia.
- *(Si ha lugar)* Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo, a pesar de ser variable, nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés de referencia por debajo del [límite mínimo del tipo de interés variable limitado].
- *(Si ha lugar)* El presente préstamo no se expresa en euros. Tenga en cuenta que el importe en euros que necesitará para pagar cada cuota variará en función del tipo de cambio de [moneda del préstamo/euro].
- *(Si ha lugar)* Este es un préstamo de solo intereses. Ello quiere decir que, durante su vigencia, necesitará reunir capital suficiente para reembolsar el importe del préstamo en la fecha de vencimiento.
- Al margen de lo recogido en la presente ficha, tendrá que pagar otros tributos y gastos *(si ha lugar);* p. ej., gastos notariales.

Anejo VII Información sobre comisiones y tipos de interés más habituales en préstamos hipotecarios

Se reproduce aquí el contenido del anejo 1 de la Circular 5/2012 del Banco de España en la parte que corresponde a préstamos hipotecarios:

Información trimestral sobre comisiones y tipos practicados u ofertados de manera más habitual en las operaciones más frecuentes con los perfiles de clientes más comunes que sean personas físicas

La información que se ha de consignar en el formato que se establece a continuación respetará el orden en él establecido para las diferentes operaciones y deberá ir precedida de una «ADVERTENCIA» con el siguiente texto:

«LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN TIENE POR OBJETO FAVORECER LA COMPARACIÓN ENTRE CIERTOS PRODUCTOS BANCARIOS FRECUENTEMENTE OFRECIDOS A LOS CONSUMIDORES EN ESPAÑA.

LAS INFORMACIONES QUE SE REFLEJAN A CONTINUACIÓN, Y EN LAS QUE SE RECOGEN DATOS ESTADÍSTICOS DE CIERTAS OPERACIONES ESTANDARIZADAS CON PERSONAS FÍSICAS, NO TIENEN CARÁCTER DE OFERTA NI COMPROMETEN EN MODO ALGUNO A LA ENTIDAD QUE LAS HACE PÚBLICAS».

A) OPERACIONES DE ACTIVO

1 Préstamos hipotecarios.

1.1 Préstamos en euros a tipo de interés fijo (es decir, predeterminado para toda la vida del préstamo), dirigidos a la adquisición de vivienda habitual por personas físicas, con LTV (relación entre el valor del préstamo y el de tasación de la vivienda) que no exceda del 80 %, y que reúnan las restantes condiciones exigibles para la movilización del préstamo mediante bonos o cédulas hipotecarias (entre las que se encuentra la de contar con un seguro de daños). El préstamo deberá tener un plazo igual o superior a diez años, su cuota de amortización por capital e intereses deberá ser constante, y se entenderá que el cliente debe contar con una cuenta abierta en la entidad en la que domiciliar los pagos.

Informaciones que se han de facilitar: Tipo de interés anual modal de las operaciones del trimestre anterior; comisión de apertura más frecuente en las operaciones con tipo modal (expresada como porcentaje del importe del préstamo); TAE incluyendo ambos conceptos para el plazo más frecuente en el que se aplique el tipo de interés modal; coste de la gestión de registrar la hipoteca cuando la entidad asuma, por sí misma o a través de un tercero, dicha tarea (para un préstamo de 100.000 euros); las compensaciones por desistimiento más frecuentes para plazos residuales superiores a cinco años; compensación por riesgo de tipo de interés en la amortización anticipada: si se percibe o no en las amortizaciones parciales o totales de la mayoría de los préstamos y, de ser así, cuál de las dos modalidades previstas en el apartado 4 del artículo 9 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, ha practicado la entidad como más frecuente y, en caso de tratarse del porcentaje fijo, el modal de esas operaciones.

Si en la mayoría de esas operaciones se ha dispuesto de la domiciliación en la entidad de nómina o de un tipo análogo de ingresos recurrentes, se ha contado con un

seguro por el que se garantice a la entidad el pago total o parcial de la deuda pendiente ante determinadas contingencias personales, o se restringe la edad del solicitante de alguna manera, se hará constar en observaciones.

1.2 Préstamos en euros con tipo de interés variable vinculado al índice de referencia oficial euríbor mediante un diferencial predeterminado, dirigidos a la adquisición de vivienda habitual por personas físicas, con LTV (relación entre el valor del préstamo y el de tasación de la vivienda) que no exceda del 80 %, y que reúnan las restantes condiciones exigibles para la movilización del préstamo mediante bonos o cédulas hipotecarias (entre las que se encuentra la de contar con un seguro de daños). El préstamo deberá tener un plazo igual o superior a veinte años, la revisión del tipo deberá realizarse anualmente o en períodos más frecuentes, su cuota de amortización por capital e intereses deberá ser constante a lo largo de la vida del préstamo (en el caso de que el tipo no variase), y se entenderá que el cliente debe contar con una cuenta abierta en la entidad en la que domiciliar los pagos.

Informaciones que se han de facilitar: Diferencial modal de las operaciones del trimestre anterior; comisión de apertura más frecuente en las operaciones con tipo modal (expresada como porcentaje del importe del préstamo); TAE incluyendo ambos conceptos por referencia al índice de referencia medio del trimestre para el plazo más frecuente en el que se aplique el tipo de interés modal; coste de la gestión de registrar la hipoteca cuando la entidad asuma, por sí misma o a través de un tercero, dicha tarea (para un préstamo de 100.000 euros), y las compensaciones por desistimiento más frecuentes para plazos residuales superiores a cinco años.

Si en la mayoría de esas operaciones se ha dispuesto de la domiciliación en la entidad de nómina o de un tipo análogo de ingresos recurrentes, se ha contado con un seguro por el que se garantice a la entidad el pago total o parcial de la deuda pendiente ante determinadas contingencias personales, o se restringe la edad del solicitante de alguna manera, se hará constar en observaciones.

Anejo VIII Obligaciones del notario

Se reproduce aquí el contenido de la sección 4.ª del capítulo II del título III de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, referido a la intervención notarial en la formalización de los préstamos hipotecarios:

Sección 4.ª Documento contractual y acto de otorgamiento

Artículo 29 Documentación contractual

Los documentos contractuales y las escrituras públicas en las que se formalicen los préstamos contendrán, debidamente separadas de las restantes, cláusulas financieras cuyo contenido mínimo se ajustará a la información personalizada prevista en la Ficha de Información Personalizada. Las demás cláusulas de tales documentos contractuales no podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de aquellas.

En particular, con las peculiaridades previstas en los siguientes apartados, se fijará el tipo de interés aplicable, así como la obligación de notificar al cliente las variaciones experimentadas en ese tipo de interés.

Artículo 30 Acto de otorgamiento

1 En materia de elección de notario se estará a lo dispuesto en el Reglamento Notarial aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944 y demás disposiciones aplicables.

2 El cliente tendrá derecho a examinar el proyecto de escritura pública de formalización del préstamo hipotecario en el despacho del notario al menos durante los tres días hábiles anteriores a su otorgamiento. El cliente podrá renunciar expresamente, ante el notario autorizante, al señalado plazo siempre que el acto de otorgamiento de la escritura pública tenga lugar en la propia notaría.

3 En su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autorizan, los notarios denegarán la autorización del préstamo cuando el mismo no cumpla lo previsto en esta orden y la legalidad vigente. Asimismo, los notarios informarán al cliente del valor y alcance de las obligaciones que asume y, en cualquier caso, deberá:

a) Comprobar si el cliente ha recibido adecuadamente y con la suficiente antelación la Ficha de Información Personalizada y, en su caso, si existen discrepancias entre las condiciones de la oferta vinculante y el documento contractual finalmente suscrito, e informar al cliente tanto de la obligación de la entidad de poner a su disposición la Ficha de Información Personalizada, como de aceptar finalmente las condiciones ofrecidas al cliente en la oferta vinculante dentro del plazo de su vigencia.

b) En el caso de préstamos a tipo de interés variable, comprobar si el cliente ha recibido la información prevista en los artículos 24, 25 y 26, y advertirle expresamente cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:
   1.º Que el tipo de interés de referencia pactado no sea uno de los oficiales a los que se refiere el artículo 27.
   2.º Que el tipo de interés aplicable durante el período inicial sea inferior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho período inicial el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores.

3.º Que se hubieran establecido límites a la variación del tipo de interés, como cláusulas suelo o techo. En particular, el notario consignará en la escritura esa circunstancia, advirtiendo expresamente de ello al cliente e informándole, en todo caso, sobre:

   i) Los efectos de estos límites ante la variación del tipo de interés de referencia.
   ii) Las diferencias entre los límites al alza y a la baja y, de manera especial, si se ha establecido únicamente un límite máximo a la bajada del tipo de interés.

c) Informar al cliente de cualquier aumento relevante que pudiera producirse en las cuotas como consecuencia de la aplicación de las cláusulas financieras pactadas. En particular deberá advertir de los efectos que la existencia, en su caso, de períodos de carencia tendría en el importe de las cuotas una vez finalizados tales períodos; así mismo, advertirá de la previsible evolución de las mismas cuando se hubieran pactado cuotas crecientes o cuando se hubiera previsto la posibilidad de interrumpir o posponer la amortización del préstamo.
d) Informar al cliente de la eventual obligación de satisfacer a la entidad ciertas cantidades en concepto de compensación por desistimiento o por riesgo de tipo de interés en los términos previstos en los artículos 8 y 9 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.
e) En el caso de que el préstamo no esté denominado en euros, advertir al cliente sobre el riesgo de fluctuación del tipo de cambio.
f) Comprobar que ninguna de las cláusulas no financieras del contrato implican para el cliente comisiones o gastos que debieran haberse incluido en las cláusulas financieras.
g) En el caso de hipoteca inversa deberá verificar la existencia del correspondiente asesoramiento independiente. En caso de que la formalización de la hipoteca inversa se realice en contra de la recomendación realizada por el asesoramiento independiente, se deberá advertir de este extremo al cliente.
h) Informar al cliente de los costes exactos de su intervención.

4 La decisión del funcionario por la que deniegue la autorización del préstamo o la inscripción de alguna de sus cláusulas deberá efectuarse mediante escrito motivado, ordenado en hechos y fundamentos de derecho. Dicha decisión será recurrible ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los plazos y forma previstos para el recurso de alzada.

Anejo IX Expresión manuscrita de advertencia de los riesgos del contrato (artículo 6 de la Ley 1/2013)

Como capítulo aparte y cuestión a la que ya nos hemos referido en esta guía, del artículo 6 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, surge la obligación del notario de recabar del prestatario, en el momento de la escritura, una expresión manuscrita suya por la que manifiesta haber sido advertido de los riesgos derivados del contrato, si este incorpora cláusulas suelo y techo; si lleva asociada la contratación de instrumentos de cobertura del riesgo de tipos de interés, o si se concede en una o varias divisas.

A continuación transcribimos el texto determinado al respecto por el Banco de España conforme al mandato dictado por el precepto citado:

Soy conocedor de que mi préstamo hipotecario:

(i) establece limitaciones [indicar cuál/es: suelos y/o techos] a la variabilidad del tipo de interés;
(ii) lleva asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés [indicar cuál], y
(iii) está concedido en la/s siguiente/s divisa/s [indicar cuál/es].

Además, he sido advertido por la entidad prestamista y por el notario actuante, cada uno dentro de su ámbito de actuación, de los posibles riesgos del contrato y, en particular, de que:

a) el tipo de interés de mi préstamo, a pesar de ser variable, nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés de referencia por debajo del [límite mínimo del tipo de interés variable limitado];
b) las eventuales liquidaciones periódicas asociadas al instrumento de cobertura del préstamo pueden ser negativas, y
c) mi préstamo no se expresa en euros y, por lo tanto, el importe en euros que necesitaré para pagar cada cuota variará en función del tipo de cambio de [moneda del préstamo/euro].